Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015 - 2019

ABF RESEARCH
TRENDSETTEND IN CIJFERS

Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015 - 2019

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wim Faessen, Janine Pikoleit & Berry Blijie

oktober 2015 | r2015-0039BB | 15184-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Inhoudsopgave

Samenvatting

Om (voorgenomen) investeringen van corporaties nauwlettend in de gaten te houden, heeft Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst in 2014 toegezegd de Tweede Kamer jaarlijks te informeren over de volkshuisvestelijke plannen voor de komende vijf jaar en gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties.

Dit rapport beschrijft de plannen van corporaties voor de periode 2015 tot 2019 en plaatst deze in perspectief van de realisatiecijfers van 2014 en 2013 en de voornemens in eerdere jaren. Vrijwel alle informatie uit deze publicatie is afkomstig van de Prospectieve informatie (dPi), die corporaties jaarlijks beschikbaar stellen voor Corpodata. Voor de realisaties van 2013 is voor een aantal gegevens gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2013.

In de rapportage wordt achtereenvolgens ingegaan op de ontwikkeling van de woningvoorraad, de verhuur van woningen en overige activiteiten van corporaties zoals niet-woongelegenheden, onderhoud aan woningen en de bijdragen aan leefbaarheid. Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste en meest opmerkelijke bevindingen.

Ontwikkelingen in de woningvoorraad

Corporatiebezit neemt af

Het corporatiebezit is tussen 2013 en 2014 van 2.490.400 huurwoongelegenheden 13.600 huurwoongelegenheden afgenomen tot 2.476.700. De verwachting is dat het bezit de komende jaren verder zal afnemen tot 2.442.500 in 2019. De afname is het netto resultaat van de voorgenomen aantallen voor nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop van huurwoongelegenheden door de sector. Een toenemend deel van de mutaties vindt plaats in het DAEB-bezit van de sector. Dit lijkt aan te geven dat corporaties rekening houden met de Herziening Woningwet en het beoogde doel van deze wet om corporaties terug te laten keren tot hun kerntaak; het huisvesten van financieel kwetsbare groepen. Daarbij past ook dat corporaties van plan zijn minder nieuwe koopwoningen te realiseren.

Meer dure huurwoongelegenheden

In 2014 heeft meer dan de helft (55%) van de gerealiseerde nieuwe huurwoongelegenheden van corporaties een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Sociale verhuurders nemen zich voor dat aandeel over de periode 2015-2019 nog verder te laten stijgen. Deze toename hangt samen met een afname van de bouw van nieuwe woningen boven de liberalisatiegrens door corporaties. Ook het aandeel van betaalbare woningen (huurprijs tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens) neemt volgens de prognose 2015-2019 toe. Het aandeel van goedkope woningen en woningen boven de huurtoeslaggrens neemt af.

Verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur

Naast de verkoop aan particulieren moeten corporaties ook aangeven hoeveel huurwoongelegenheden zij verkopen aan andere verhuurders. De afgelopen jaren is het aantal verkochte huurwoongelegenheden voor verhuur behoorlijk gestegen. Echter, in 2014 zijn er aanzienlijk minder huurwoongelegenheden verkocht aan andere verhuurders. Voor 2015 verwachten corporaties dat het aantal hoger zal zijn, om daarna snel minder te worden.

Toename gemiddelde verkoopprijs

In 2014 is de gemiddelde prijs van 133.000 euro waarvoor corporaties woningen verkocht hebben aan huishoudens aanmerkelijk hoger dan in 2013. De lage verkoopprijs in 2013 is deels een gevolg van de verkoop van grote aantallen woningen door Vestia. Voor 2015 wordt een gemiddeld verkoopbedrag van 126.000 euro verwacht, oplopend naar 140.000 in 2018 en 2019.

De gemiddelde verkoopprijs van woongelegenheden die verkocht worden voor verhuur ligt behoorlijk lager dan bij verkoop aan (toekomstige) bewoners: in 2014 92.000 euro. De ramingen voor de komende jaren schommelen rond de 80.000 euro. Dit prijsverschil is het gevolg van de verhuurde staat van de woningen, de grotere volumes per transactie en het type woning (meer meergezinswoningen).

Regionale verschillen

Wat de realisaties betreft vormt de provincie Noord-Brabant in 2013 de grootste uitschieter. In deze provincie is het corporatiebezit met 1,6% gegroeid. Noord-Brabant wordt op grote afstand gevolgd door Utrecht (0,5%), Limburg en Gelderland (beide 0,4%). In Noord-Holland en in Overijssel is het woningbezit van corporaties het meest afgenomen in 2013, met respectievelijk -1,0 en -0,5%.

Gelet op de voornemens zal de voorraad huurwoongelegenheden in de periode 2015-2019 in de meeste provincies afnemen. Toch zijn er ook nog drie provincies waar groei wordt beoogd: Gelderland met 2,6%, Noord-Brabant met 0,7% en Flevoland met een bescheiden toename van 0,1%.

De corporaties in de krimpregio's zijn voornemens hun bezit de komende 5 jaar sterker af te bouwen dan de overige regio's (-1,9 versus -1,4%). In de schaarsteregio's wordt een afname met 1,3% verwacht.

Prestatieafspraken

In het kader van de dPi wordt corporaties ook gevraagd naar de prestatieafspraken die zij met gemeenten hebben lopen of het komende jaar gaan maken. De vragen beperken zich tot de aanwezigheid van de afspraken en gaan niet in op de inhoud.

In totaal onderhouden deze corporaties 1.763 relaties met gemeenten. Ongeveer 1.045 van die relaties omvatten minimaal 100 woningen. Van het totaal aantal relaties (1.763) staan op dit moment 31% van de afspraken op papier. In woningaantallen uitgedrukt is dit percentage veel hoger, namelijk 80%. Dit impliceert dat vooral grote corporaties afspraken met gemeenten hebben gemaakt. Van de corporaties die geen afspraken hebben lopen met de gemeente geeft ongeveer 10% aan dat zij komend jaar van plan zijn

om met de gemeente om de tafel te gaan zitten. Ook hier is er duidelijk sprake van een oververtegenwoordiging van grotere corporaties.

Investeringen in vastgoed gedaald

Over 2014 is er 5,5 miljard in vastgoed voor verhuur door corporaties geïnvesteerd[1]. Dat is 1,1 miljard minder aan investeringen dan in 2013. De afname van investeringen is voor een belangrijk deel het gevolg van minder nieuwbouw van huurwoongelegenheden. Voor de komende vijf jaar willen corporaties gemiddeld 5,9 miljard per jaar investeren.

Stichtingskosten iets hoger

De gemiddelde stichtingskosten van een nieuwe huurwoongelegenheid zijn in 2014 met gemiddeld 160.700 euro hoger dan in 2013 (ruim 9.000 euro). In vergelijking met 2012 zijn de kosten in 2014 bijna 13.000 lager. De gemiddelde stichtingskosten in de niet-DAEB-huursector komen voor 2013 uit op 203.500 euro, tegenover 145.300 euro voor DAEB-huurwoongelegenheden. In 2014 komen deze stichtingskosten bij niet-DAEB 2.000 euro hoger uit, maar bij DAEB 10.500 euro hoger. De prognose voor de komende 5 jaar wijst op een gemiddeld bedrag van 156.00 euro per verhuureenheid en een investeringsvolume van 3 miljard per jaar. In voorgaande jaargangen vielen deze bedragen hoger uit.

Lichte stijging onrendabele investeringen nieuwbouw DAEB

Het aandeel onrendabele investeringen in de nieuwbouw van DAEB-bezit is van 2013 op 2014 gestegen van 30% naar 33%. De plannen voor de komende vijf jaar wijzen op een percentage van 34%.
Het percentage onrendabel is bepaald door vergelijking van de investering met de bedrijfswaarde die wordt berekend met parameters die door de toezichthouder worden voorgeschreven.

Inhaalslag ingrijpende verbeteringen

Het aantal ingrijpende verbeteringen, zijnde investeringen van meer dan 20.000 euro per huurwoongelegenheid, wordt de komende jaren flink opgevoerd: van 17.700 verbeteringen in 2013 en 16.700 in 2014 tot 25.600 in 2015 en 28.200 in 2017. Het totale volume aan uitgaven voor alle verbeteringen van huurwoongelegenheden is in 2014 met 1,2 miljard euro niet veranderd het afgelopen jaar maar de komende 5 jaar zijn corporaties van plan beduidend meer voor verbeteringen uit te trekken.

Gemiddelde kosten per verbetering omlaag

De gemiddelde kosten per verbetering kwamen voor 2013 uit op iets meer dan 9.700 euro. In 2014 is dit bedrag lager, namelijk 8.200 euro. Voor de komende jaren heeft men een kleine toename voor ogen en schommelen de gemiddelde kosten rond de 9.500 euro.

Energiebesparing in de lift

[1] Investeringen in vastgoed hebben betrekking op uitgaande kasstromen. Deze omvatten o.a. investeringen in nieuwbouw; woningverbetering; leefbaarheid; aankoop; nieuwbouw verkoop; aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop; Sloopuitgaven; aankoop grond; overig investeringen en externe kosten bij verkoop.

Duurzaamheid en energie zijn de laatste jaren belangrijke thema's voor de sector. Dit komt naar voren in de stijging van het aantal energiebesparende maatregelen en de hogere uitgaven voor deze maatregelen. In 2013 is 164 miljoen euro besteed aan energiebesparing. In 2014 is dit bedrag opgelopen tot 207 miljoen euro. Voor 2015 wordt bijna een verdubbeling van dit bedrag verwacht en in 2016 is het voornemen om daar nog eens 90 miljoen euro boven op te zetten. Daarmee zijn de voornemens voor de komende 5 jaar hoger dan de prognose uit 2013.

Investeringen in maatschappelijk vastgoed

De totale kosten voor investeringen in maatschappelijk vastgoed laten een dalende lijn zien. Dat geldt voor de jaren 2013 en 2014 maar ook voor de meerjarenprognoses van 2013, 2014 en 2015.
Naast woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed hebben corporaties ook zogenaamde overige niet-woongelegenheden in bezit, allemaal vallend onder niet-DAEB. Hiertoe behoren bijvoorbeeld garages, bedrijfsruimten en winkels. Ook de investeringen in dit type vastgoed zijn omlaag gegaan.

Stijging van huurinkomsten

De huurinkomsten uit de verhuur van alle eenheden zijn tussen 2013 en 2014 toegenomen van 13,9 miljard naar 14,6 miljard. In 2015 worden deze inkomsten geschat op 15,0 miljard, waarna de komende jaren sprake zal zijn van een gestage toename tot 16,9 miljard in 2019. De huurstijgingen voor zittende bewoners en de harmonisatie bij mutatie van huurder(s) zijn de belangrijkste redenen voor de oplopende huurinkomsten. De gemiddelde huur over alle verhuureenheden loopt gelijk op met de stijging van de huurinkomsten, van 465 euro per maand in 2013 naar 481 euro in 2014 en een verwachting van 509 euro in 2015 tot 576 euro per maand in 2019.

Onderhoudslasten per verhuureenheid nemen licht toe

Per verhuureenheid hebben corporaties in 2013 gemiddeld 1.301 euro besteed aan onderhoud, een bedrag dat in 2014 met 27 euro licht is gestegen. Voor 2015 wordt een toename met bijna 100 euro verwacht tot 1.425 euro per verhuureenheid.

Uitgaven aan leefbaarheid

Per verhuureenheid bedragen deze niet-investeringsgebonden leefbaarheidsuitgaven in 2013 gemiddeld 101 euro, een bedrag dat in 2014 met 93 euro niet is gehaald. De komende 5 jaar is de sector voornemens weer tegen de 100 euro per verhuureenheid aan leefbaarheid te besteden. Qua totale volume gaat het dan om een bedrag van rond de 250 miljoen euro per jaar. Het gelijkblijvende volume aan leefbaarheidsuitgaven laat zien dat corporaties ook de komende jaren blijven inzetten op leefbaarheid die direct aan de woningverhuur gekoppeld is, zoals huismeesters en onderhoud van groenvoorzieningen.

Gemiddelde personeelskosten omlaag

Corporaties zijn er in 2014 in geslaagd hun personeelslasten omlaag te brengen ten opzichte van het jaar daarvoor. De gemiddelde lasten per verhuureenheid komen voor 2014 uit op 715 euro, tegenover 743 euro in 2013. Voor 2015 worden nog lagere lasten verwacht (696 euro per verhuureenheid). Vanaf 2017 gaan de lasten weer stijgen tot 739 euro per verhuureenheid in 2019, onder andere als gevolg van indexering van lonen.

Overige bedrijfslasten redelijk stabiel

Onder de overige bedrijfslasten worden de kosten geboekt die samenhangen met zaken als huisvesting, tijdelijk ingehuurd personeel, afgenomen diensten, vergoedingen aan commissarissen en zakelijke lasten als WOZ-belasting en verzekeringen. Deze lasten zijn in 2014 nauwelijks hoger dan in 2013, te weten iets meer dan 2,85 miljard euro.

Hoger aandeel van woningverbetering in voorgenomen uitgaven vastgoedportefeuille

Over de aanstaande periode van vijf jaar plannen corporaties 40,9 miljard aan uitgaven en investeringen aan hun vastgoedportefeuille. Het betreft hier de som van de geplande uitgaven aan nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Dat is 0,5 miljard meer dan dat ze vorig jaar voor de periode 2014-2018 van plan waren. Binnen het totaalbedrag neemt het aandeel van de uitgaven ten behoeve van woningverbetering toe, ten koste van het aandeel voor nieuwbouw.

Factsheet Voornemens corporaties

Voorlopige realisatie 2014 versus realisatie 2013

Activiteiten (in aantallen)	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	29.900	17.900
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	3.100	2.600
Sloop huurwoongelegenheden	9.800	9.200
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	14.700	19.000
Verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur	9.800	6.300
Aankoop huurwoongelegenheden	7.000	2.900
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren per woongelegenheid)	17.700	16.700

*: cijfers realisatie afkomstig uit verantwoordingsinformatie 2013 (dVi-databestand 2013).

Financieel (in €)	Realisatie 2013	Voorlopig 2014
Investeringen in vastgoed voor verhuur, exclusief onderhoud (op basis van kasstromen) (x € 1 miljard)	6,6	5,5
Onderhoud (inclusief deel personeelsuitgaven onderhoud en toerekening overige kasstromen aan onderhoud) per verhuureenheid (x € 1)	1.301	1.328
Personeelskosten per verhuureenheid (x € 1)	743	715
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheid (x € 1.000)	151	161
- Waarvan DAEB	145	156
- Waarvan Niet-DAEB	204	205

Voornemens 2015-2019 versus eerdere voornemens

Activiteiten (in aantallen voor hele periode)	2013-2017	2014-2018	2015-2019
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	109.400	99.400	94.700
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	23.200	17.300	15.200
Sloop huurwoongelegenheden	55.200	54.900	55.700
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	78.100	71.500	77.600
Verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur	4.900	8.800	12.000
Aankoop huurwoongelegenheden	10.700	7.200	16.100
Ingrijpende verbetering (> € 20.000 investeren per woongelegenheid)	115.200	102.600	124.500
Financieel (in €)	**2013-2017**	**2014-2018**	**2015-2019**
Investeringen in vastgoed voor verhuur, excl. onderhoud (x € 1 miljard)	33,2	29,2	29,4
Onderhoud per verhuureenheid (x € 1)	1.394	1.412	1.452
Personeelskosten (excl. personeelsuitgaven voor onderhoud) per vhe (x € 1)	757	726	711
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheid (x € 1.000)	173	164	156
- Waarvan DAEB	169	160	154
- Waarvan Niet-DAEB	212	205	185

1 Inleiding

Dit rapport beschrijft de voornemens van corporaties voor de periode 2015 tot 2019 en plaatst deze in perspectief met voornemens van de vorige twee jaren, de voorlopige realisatiecijfers van 2014[1] en het (definitieve) resultaat van 2013. De volkshuisvestelijke prestaties en financiële voornemens van corporaties staan de laatste jaren volop in de schijnwerpers. De crisis op de vastgoedmarkt, de verhuurderheffing en financiële misstappen bij enkele corporaties hebben ervoor gezorgd dat de financiële positie en daarmee ook de (voorgenomen) investeringen van corporaties onder druk staat. Om deze risico's nauwlettend in de gaten te houden, heeft Minister Blok in het Algemeen Overleg van februari 2014 toegezegd[2] de Tweede Kamer jaarlijks te informeren over de volkshuisvestelijke plannen voor de komende vijf jaar en gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties. De Herziening van de Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden, bevat enkele specifieke voorschriften voor corporaties, waaronder hun werkdomein, het passend toewijzen en de rol van gemeenten en huurders. Dit vormt een extra aanleiding om de voornemens nauwlettend te volgen.

Databron

Vrijwel alle informatie uit deze publicatie is afkomstig van de Prospectieve informatie (dPi), die corporaties jaarlijks beschikbaar stellen voor Corpodata. Corpodata verzamelt jaarlijks voor de Woonautoriteit (onderdeel van Inspectie Leefomgeving en Transport, Ministerie van I&M), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Ministerie van BZK informatie over de voornemens die corporaties hebben omtrent hun woningportefeuille en financiële vooruitzichten voor de komende periode. Deze prospectieve informatie geeft een goed inzicht in de voornemens van corporaties voor de komende jaren.
Voor de realisaties van 2013 is voor een aantal gegevens een uitzondering gemaakt en is gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2013. Dit staat bij de betreffende figuren en tabellen vermeld.

Alle 377 corporaties (door fusies is dit aantal op het moment van publicatie inmiddels 363) die Nederland op 1-1-2015 telde hebben plannen aangeleverd ten aanzien van geplande investeringen, overige uitgaven en inkomsten voor de komende jaren. Ook is, doorgaans op projectniveau, aangegeven welke voorraadmutaties corporaties voorzien. De analyses in dit rapport hebben daarmee ook betrekking op inschattingen van corporaties voor de komende jaren. Deze inschattingen zijn, zoals is gebleken uit voorgaande opgaven, met aanzienlijke onzekerheid omgeven, zeker voor verder gelegen jaren.

In deze rapportage ligt de nadruk op de voornemens van corporaties met betrekking tot de omvang van de

[1] Vergelijkingen met voorgaande jaren tonen aan dat de voorlopige cijfers van het dPi-jaar over het algemeen een zeer goede benadering is voor het definitieve resultaat. In de beschrijvingen worden deze daarom als definitief beschouwd.

[2] Verslag Algemeen Overleg Corporaties d.d. 5-2-2014, verslagnummer 346.

voorraad, de huurinkomsten en huurstijgingen, investeringen in de voorraad voor zowel nieuwbouw maar ook voor onderhoud en verbetering.

De voorliggende rapportage over de volkshuisvestelijke prestaties vormt input voor de jaarlijks op te stellen Staat van de Volkshuisvesting, die begin 2016 voor de eerste maal zal verschijnen. Hiertoe is besloten na de Parlementaire enquête woningcorporaties.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van de veranderingen van de voorraad woongelegenheden en niet-woongelegenheden. Hierbij is gekeken naar de realisaties en voornemens voor nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop. Het hoofdstuk sluit af met een overzicht van de geplande, jaarlijkse mutatiesaldi van huurwoongelegenheden.
- Hoofdstuk 2 beschrijft de investeringen in vastgoed. Hierbij gaat het voornamelijk om investeringen in nieuwe eenheden en in (ingrijpende) verbeteringen.
- Het derde en laatste hoofdstuk gaat in op de jaarlijkse inkomsten en uitgaven. Onderwerpen als de te ontvangen huur, onderhoudskosten en personeelskosten komen hier aan bod. De in dit hoofdstuk gepresenteerde uitkomsten zijn gebaseerd op de kasstroominformatie van de corporaties.

In de bijlagen van het rapport zijn regionale analyses van de voorgenomen inkomsten- en uitgavenposten van corporaties uitgewerkt. Waar dit relevant is, zijn de belangrijkste bevindingen hiervan genoemd in het hoofdrapport.

Gebruikte eenheden

In de rapportage wordt in figuren en tabellen de omvang van het bezit van woningcorporaties gebruikt, om de ontwikkeling van de voorraad in beeld te brengen of bijvoorbeeld de gemiddelde personeelskosten per eenheid te berekenen. Daarbij is ervoor gekozen om te werken met twee type eenheden: huurwoongelegenheden en verhuureenheden. Huurwoongelegenheden hebben betrekking op alle zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden[3] (zie begrippenlijst). Hieronder vallen dus zelfstandige woningen maar ook woon-zorgcomplexen, woonschepen, woonwagens, kindertehuizen en jeugdinternaten.

Het totaal aantal verhuureenheden vertegenwoordigt de som van woongelegenheden en niet-woongelegenheden omgerekend naar woonequivalenten. Hiervoor wordt een berekening toegepast waarbij zowel woningen, garages, winkels als overig vastgoed wordt meegenomen[4].

[3] Sinds dPi2012 worden zelfstandige en niet-zelfstandige huurwoongelegenheden niet meer onderscheiden. In deze rapportage is die uitsplitsing derhalve niet opgenomen.

[4] Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende berekening. Huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden worden voor 1,0 meegewogen, evenals bedrijfsruimtes/winkels niet-DAEB. Bedrijven en winkels DAEB worden voor 2,0 meegewogen, en garages en overig bezit voor 0,2.

2 Veranderingen in bezit corporaties

2.1 Nieuwbouw en sloop

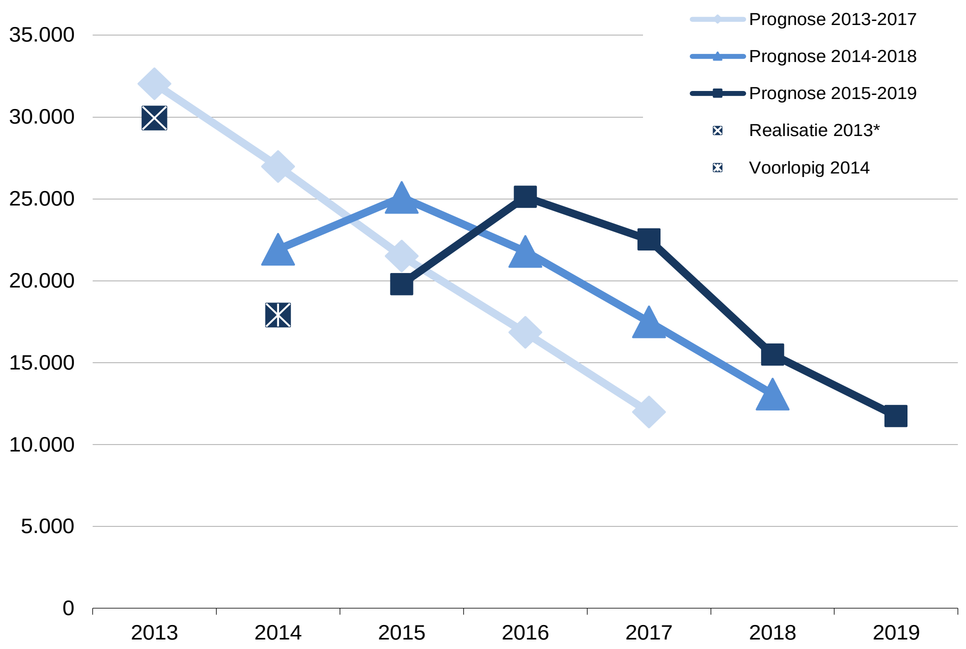
Sterke terugval nieuwbouw in huur; nieuwbouw in koop verder omlaag

In 2013 hebben corporaties 29.900 nieuwe huurwoongelegenheden gerealiseerd. Dat waren er 3.600 meer dan in 2012. In 2014 is de nieuwbouw van huurwoongelegenheden echter sterk gedaald naar 17.900, 12.000 minder dan in 2013.
Het aantal koopwoningen dat door corporaties op de markt is gebracht, is verder gedaald: gaat het in 2012 nog om 5,500 koopwoningen, in 2013 betreft het 3.100 koopwoningen en in 2014 2.600.

Voornemens nieuwbouw verder omlaag

De corporaties zijn van plan in 2015 een iets hoger aantal nieuwe huurwoongelegenheden te realiseren. Ten opzichte van de voorlopige realisatie in 2014 wordt een stijging met 1.900 voorzien tot 19.800 nieuwe huurwoongelegenheden. Voor 2016 is een nog sterkere toename voorgenomen en komt de omvang van de nieuwbouw in de huur met 25.100 weer in de buurt van het niveau van 2012. Voor de jaren na 2016 is de inschatting van de nieuwbouw vooralsnog lager. Voor 2019 reiken de plannen tot 11.700 nieuwe huurwoongelegenheden. In totaliteit willen de corporaties in de periode 2015-2019 94.700 nieuwe huurwoongelegenheden bouwen, een daling van 5% ten opzichte van de voornemens een jaar eerder voor de periode 2014-2018.

Figuur 1: Nieuwbouw huurwoongelegenheden, 2013-2019



* Realisatie 2013 uit dVi

Stijging aandeel DAEB in nieuwbouw

Het aandeel van de huurwoongelegenheden dat valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) ten opzichte van de totale nieuwbouw in de huur is toegenomen, van 88% in 2013 naar 90% in 2014. De komende jaren wordt een verdere stijging naar 94% voorzien. Dit lijkt aan te geven dat corporaties rekening houden met de Herziening Woningwet en het beoogde doel van deze wet om corporaties terug te laten keren tot hun kerntaak; het huisvesten van financieel kwetsbare groepen.

Tabel 1: Aandeel DAEB t.o.v. totaal nieuwbouw huurwoongelegenheden, 2013-2019

Realisatie 2013*	87,8%
Voorlopig 2014	90,1%
Prognose 2013-2017	90,0%
Prognose 2014-2018	92,6%
Prognose 2015-2019	93,8%

* Realisatie 2013 uit dVi

Meer dure huurwoongelegenheden gerealiseerd

In 2014 heeft meer dan de helft (55%) van de gerealiseerde nieuwe huurwoongelegenheden van corporaties een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens[1] (categorie 'duur tot grens Wht' in onderstaande tabel). Dat is 5%-punt meer dan in 2013. Sociale verhuurders nemen zich voor dat aandeel over de periode 2015-2019 nog verder te laten stijgen. Deze toename hangt samen met een afname van de bouw van nieuwe woningen boven de liberalisatiegrens.

Het percentage nieuw gebouwde huurwoongelegenheden met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (categorie 'goedkoop') is in 2014 lager dan in 2013: 13% tegenover 16%. Voor de komende vijf jaar wordt een halvering van het huidige niveau voorgenomen (7%).

Het aandeel betaalbare huurwoningen (huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens) neemt in de voornemens toe: zowel ten opzichte van de realisaties als in vergelijking met de vorige prognose.

Tabel 2 Voornemens nieuwbouw van huurwoongelegenheden naar prijsklasse in %

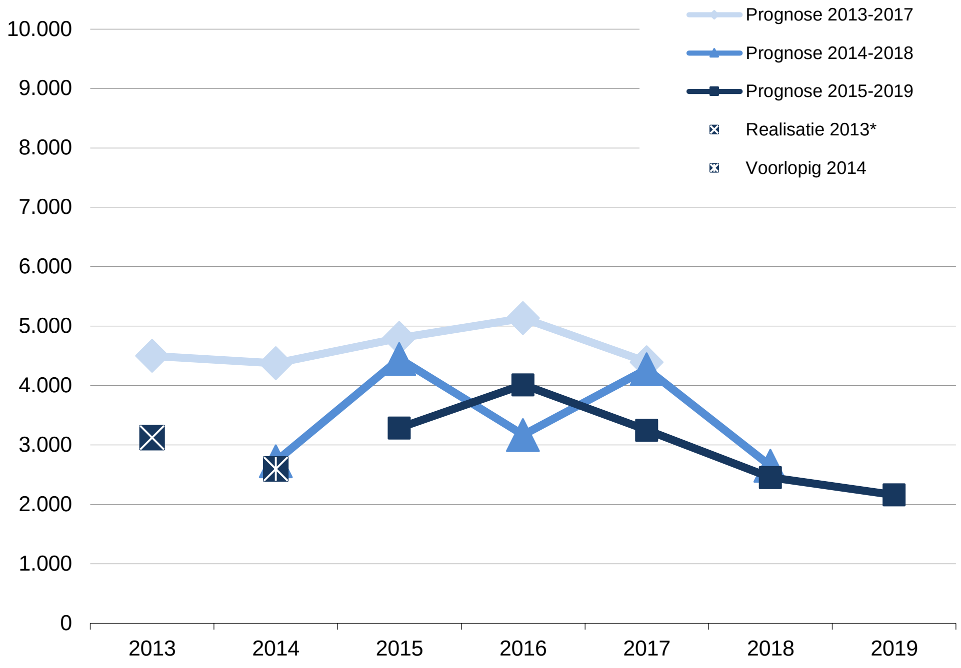
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot grens Wht	Duur boven grens Wht
Realisatie 2013	16%	20%	50%	14%
Voorlopig 2014	13%	20%	55%	12%
Prognose 2013-2017	9%	25%	52%	14%
Prognose 2014-2018	8%	23%	59%	9%
Prognose 2015-2019	7%	27%	58%	7%

[1] Beide grenzen conform de Wet Huurtoeslag; zie tevens begrippenlijst voor definities van goedkoop, betaalbaar en duur.

Minder nieuwbouw in koop

De corporaties plannen iets meer nieuwbouw van koopwoningen in 2015 in vergelijking met de voorlopige realisatiecijfers van 2014. Met 3.300 nieuwe koopwoningen willen corporaties 700 woningen meer bouwen dan in 2014 en worden in 2016 4.000 koopwoningen gerealiseerd. Ook voor de nieuwbouw in de koop wordt echter na 2016 weer een daling voorzien, tot 2.200. Dat betekent dat voor de totale nieuwbouw in de koop voor de periode 2015-2019 een lagere productie wordt voorzien dan vorig jaar voor de periode 2014-2018. Met een daling van 12% neemt het aandeel van de koop in de totale nieuwbouw dan ook verder af tot circa 14%.

Figuur 2: Nieuwbouw van koopwoongelegenheden, 2013-2019

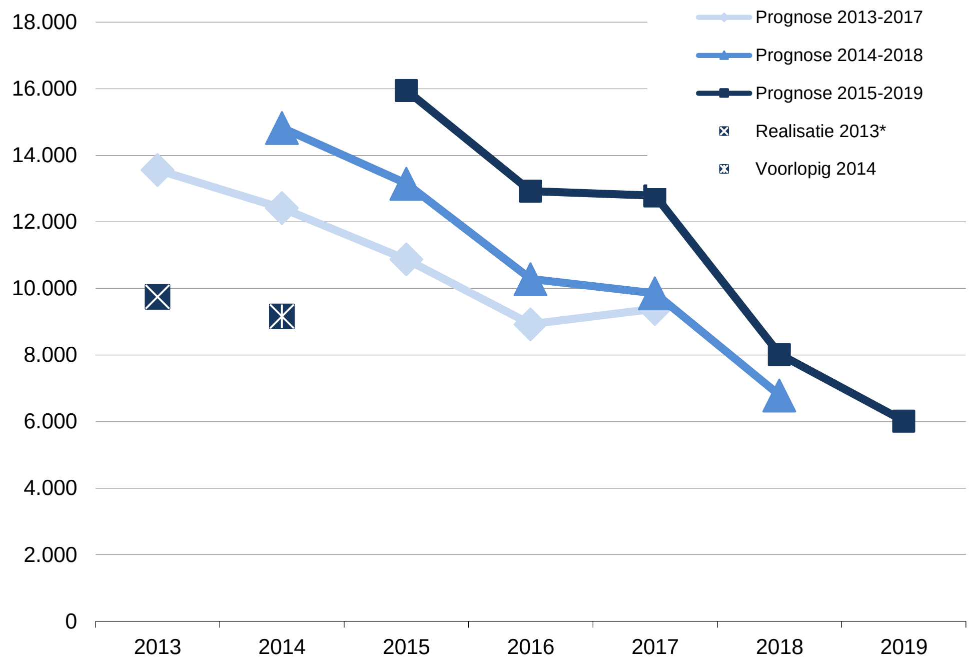


* Realisatie 2013 uit dVi

Meer sloop

Het aantal huurwoongelegenheden dat bijvoorbeeld in het kader van herstructurering of vervanging van verouderd bezit gesloopt wordt, zal volgens de laatste voornemens in 2015 16.000 woningen bedragen. Dat is aanmerkelijk meer dan de realisaties en voornemens van afgelopen jaren. In 2014 zijn 9.200 huurwoningen door corporaties gesloopt, terwijl dat er in 2013 9.700 waren. In 2016 en 2017 zal de omvang van de sloop van huurwoningen door corporaties ongeveer 12.800 bedragen. Na 2017 treedt een scherpe daling van het aantal te slopen huurwoongelegenheden op, tot 6.000 in 2019. Over de hele periode 2015-2019 is in de plannen van de corporatiesector de sloop van 55.700 huurwoningen opgenomen. Dat is 800 meer dan in de vorige prognose over 2014-2018 opgenomen was. Nagenoeg alle woningen die worden gesloopt zijn DAEB-woningen.

Figuur 3: Sloop van huurwoongelegenheden, 2013-2019



* Realisatie 2013 uit dVi

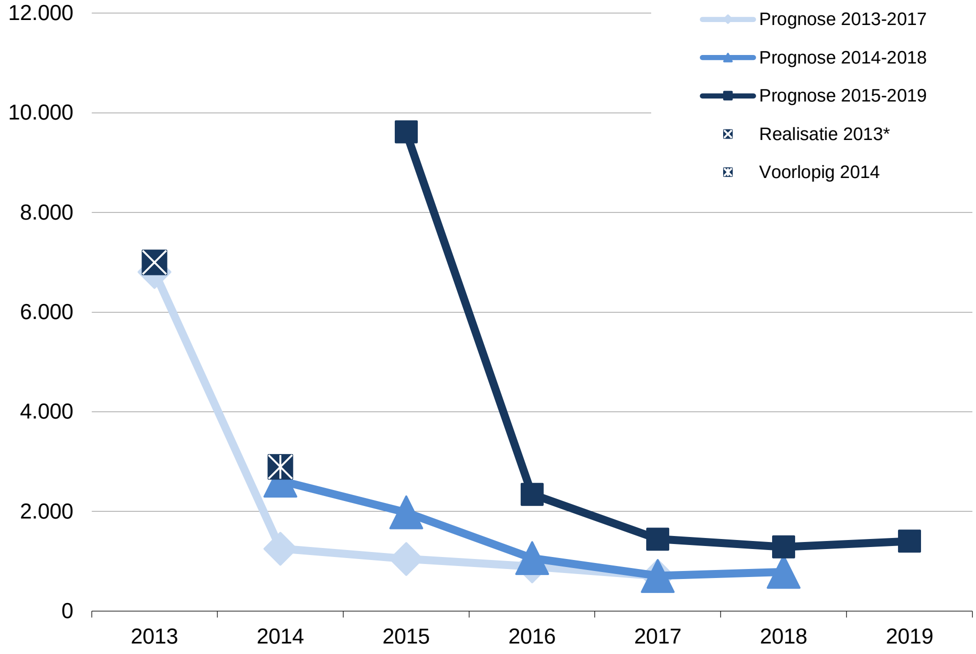
2.2 Aan- en verkoop

Veel meer aankopen

In 2014 zijn veel minder huurwoongelegenheden door corporaties aangekocht dan in 2013, 2.900 versus 7.000. Het aantal in 2013 was mede zo hoog door de omvangrijke verkoop van woningen van Vestia[2]. Voor 2015 wordt echter een forse stijging voorzien naar 9.600. Daarna zal het niveau van aankopen weer terugzakken naar circa 1.400 in 2019. In totaliteit worden er voor de periode 2015-2019 16.100 aankopen gepland. Een jaar eerder waren er dat voor de periode 2014-2018 7.200. Een deel van de toename is afkomstig van onderlinge verkoop: aankoop van bezit van een andere corporatie. In paragraaf 2.3 zijn de aankopen van corporaties verder onderzocht.

[2] Aangekocht door onder andere DUWO, Stichting Studenten Huisvesting en Omnia Wonen.

Figuur 4: Aankoop huurwoongelegenheden, 2013-2019



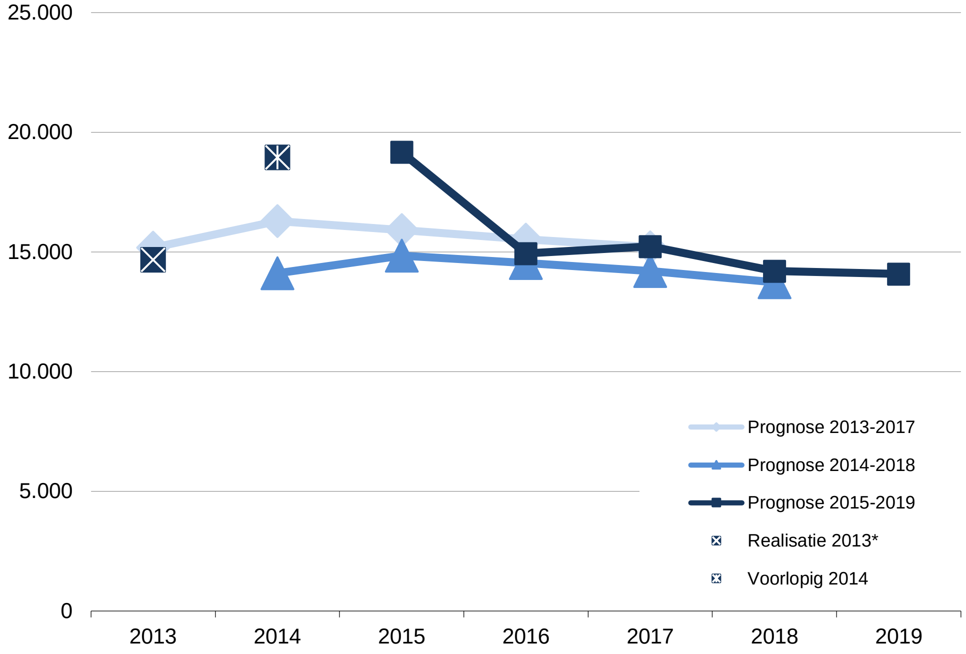
* Realisatie 2013 uit dVi

Stijging verkopen

Het aantal verkopen aan particuliere huishoudens ligt op een veel hoger niveau dan het aantal aankopen. In 2014 zijn er 19.000 woningen aan particuliere huishoudens verkocht, aanzienlijk meer dan de 14.700 van 2013. Voor 2015 wordt eenzelfde niveau als in 2014 verwacht (19.200). Bij verkoop aan particuliere huishoudens kan het zowel om zittende als nieuwe bewoners gaan.

Voor de periode 2016-2019 bewegen de plannen om huurwoongelegenheden te verkopen zich tussen 15.000 en 14.000. Dat leidt tot een verkoop van huurwoningen door corporaties van 77.600 over de hele periode 2015-2019; een stijging van 6.100 ten opzichte van de 5-jaarsprognose uit 2014. De toename van het aantal verkopen aan particulier huishoudens komt eveneens in paragraaf 2.3 aan bod.

Figuur 5: Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens, 2013-2019

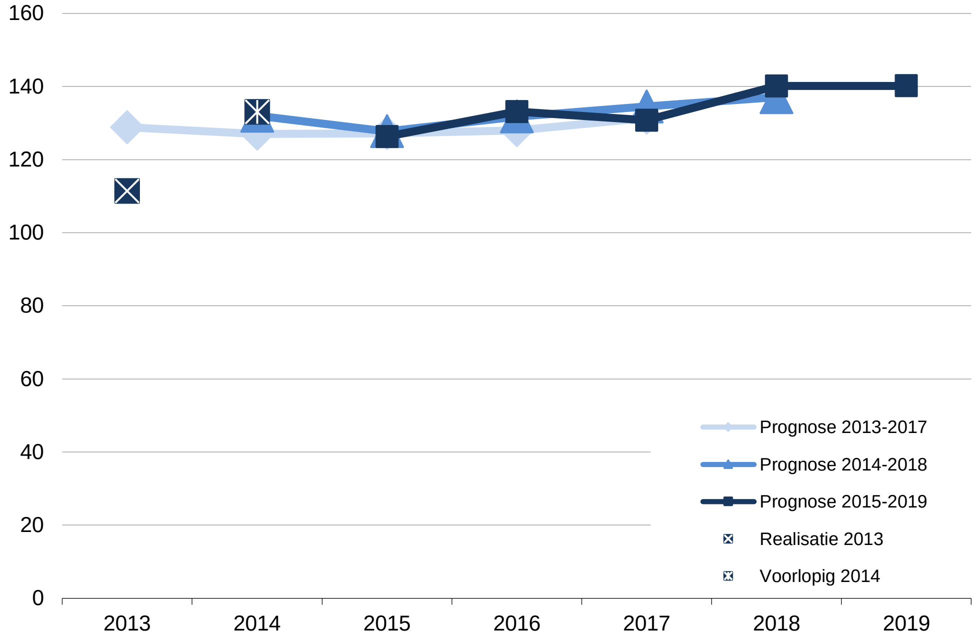


* Realisatie 2013 uit dVi

Toename gemiddelde verkoopprijs

In 2014 is de gemiddelde prijs van 133.000 euro waarvoor corporaties woningen verkocht hebben aan huishoudens aanmerkelijk hoger dan het gemiddelde van 111.000 euro in 2013. De lage verkoopprijs in 2013 is deels een gevolg van de verkoop van grote aantallen woningen door Vestia. Deze woningen hebben een lage WOZ-waarde en/of zijn voor minder dan de feitelijke waarde verkocht en hebben daarmee het gemiddeld verkoopbedrag gedrukt. Voor 2015 wordt een gemiddeld verkoopbedrag van 126.000 euro verwacht, oplopend naar 140.000 in 2018 en 2019.

Figuur 6: Gemiddelde verkoopprijs bij verkoop aan bewoners (o.b.v. ingaande kasstroom) (x € 1000)



Verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur

Naast de verkoop aan particulieren moeten corporaties ook aangeven hoeveel huurwoongelegenheden zij verkopen aan andere verhuurders. Het gaat dan voornamelijk om andere collega-corporaties maar ook commerciële verhuurders. Voorwaarde is dat de woongelegenheden beschikbaar blijven voor verhuur.

De afgelopen jaren is het aantal verkochte huurwoongelegenheden voor verhuur behoorlijk gestegen, tot 9.800 in 2013. In 2014 zijn er minder huurwoongelegenheden verkocht aan andere verhuurders, te weten 6.300. Voor 2015 wordt weer een stijging beoogd tot 9.900. De jaren daarna neemt het aantal in de planning snel af. De verkoop voor verhuur wordt in de volgende paragraaf nader uitgewerkt.

De gemiddelde verkoopprijs van woongelegenheden die verkocht worden voor verhuur ligt behoorlijk lager dan bij verkoop aan (toekomstige) bewoners: in 2014 92.000 euro tegenover 133.000 euro aan bewoners. De ramingen voor de komende jaren schommelen rond de 80.000 euro. Dit prijsverschil kent meerdere verklaringen. Ten eerste is de verkoopprijs van een woning in verhuurde staat lager dan wanneer deze onbewoond is. Ten tweede worden woongelegenheden die van verhuurder op verhuurder over gaan vaak in grotere aantallen verkocht, wat de prijs ook meestal drukt. Daarnaast is het waarschijnlijk dat woningen die aan bewoners verkocht worden doorgaans groter (relatief veel eengezinswoningen) en dus duurder zijn.

Tabel 3: Aantal verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur, 2013-2019

Realisatie 2013*	9.800
Voorlopig 2014	6.300
Prognose 2013-2017	4.900
Prognose 2014-2018	8.800
Prognose 2015-2019	12.000

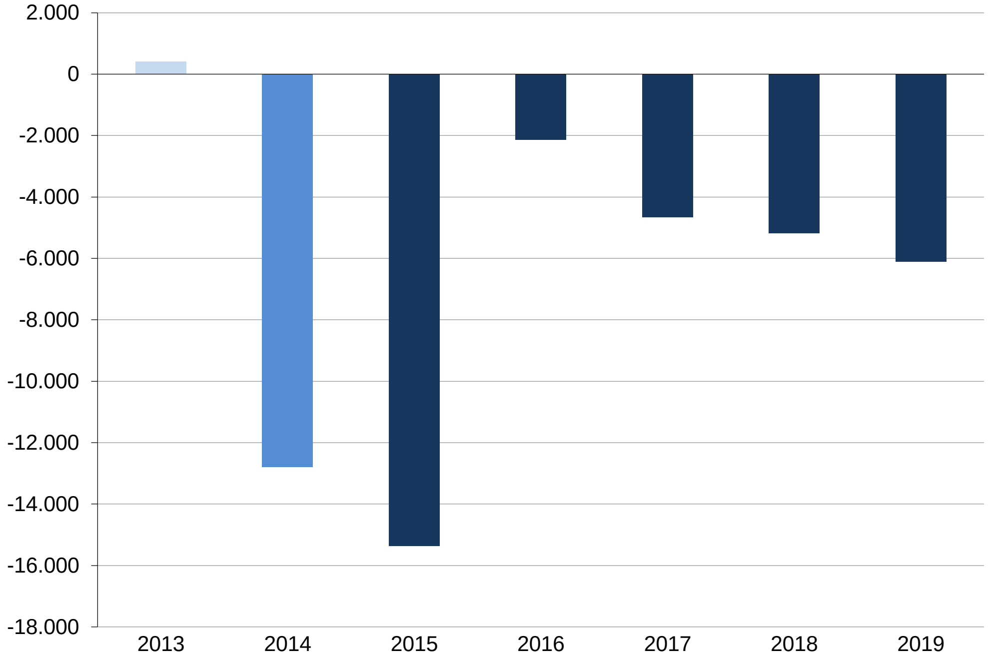
* Realisatie 2013 uit dVi

2.3 Voorraadontwikkeling

Het corporatiebezit is van 2.490.400 huurwoongelegenheden in 2013 met 13.600 huurwoongelegenheden afgenomen tot 2.476.700 in 2014 en de verwachting is dat het bezit de komende jaren nog verder zal dalen, met 34.300 tot 2.442.500 in 2019. De afname is het netto resultaat van de voorgenomen aantallen voor nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop van huurwoongelegenheden door de sector. De afname vindt vrijwel geheel plaats in het DAEB-segment van corporaties.

N.B.: De voorraadontwikkeling zoals in onderstaande figuren is geschetst, is alleen gebaseerd op nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop. Verschuivingen tussen DAEB en niet DAEB als gevolg van huurverhogingen en huurharmonisatie zijn buiten beschouwing gelaten omdat hierover geen informatie in dPi beschikbaar is. Deze verschuivingen hadden de laatste jaren een aanzienlijk groter effect op de ontwikkeling van het aantal DAEB- en niet-DAEB-woongelegenheden dan het saldo van nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop.

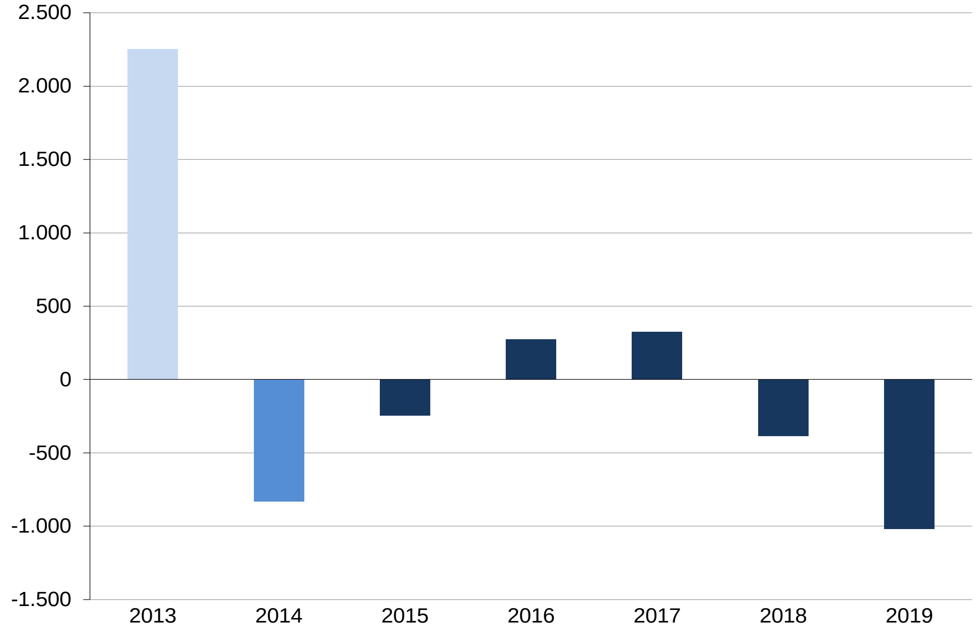
Figuur 7: Ontwikkeling corporatiebezit-DAEB huurwoongelegenheden (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop)*



* Realisatie 2013 uit dVi

Het aantal niet-DAEB-huurwoongelegenheden is in 2014 afgenomen, met 800 huurwoongelegenheden. In 2013 was er nog sprake van een toename met 2.300. Voor de periode 2015-2019 wordt eveneens een lichte afname verwacht, met ruim 1.000 woningen, en zal het niet-DAEB-bezit als gevolg van de beschouwde voorraadmutaties verder in omvang dalen.

Figuur 8: Ontwikkeling corporatiebezit niet-DAEB-huurwoongelegenheden (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop)*



* Realisatie 2013 uit dVi

2.4 Regionale verschillen voorraadontwikkeling

In de vorige paragraaf zijn de voorraadontwikkelingen van de corporatiesector voor heel Nederland besproken. Hieruit kwam naar voren dat in 2013 de voorraad huurwoongelegenheden in 2013 met ongeveer 2.700 woongelegenheden is gegroeid maar dat in 2014 sprake is van een afname met 13.600 woningen (0,5% van de hele voorraad woongelegenheden van corporaties). Voor de periode 2015-2019 wordt een verdere krimp verwacht, en wel met 34.500 woningen, oftewel 1,4% van de voorraad van 2014. De ontwikkelingen van de voorraad wijken regionaal soms behoorlijk af. In deze paragraaf worden belangrijkste verschillen benoemd, zowel voor de realisatiejaren 2013 en 2014 als voor de prognose voor de komende vijf jaar.

Realisaties 2013-2014

Wat de realisaties betreft vormt de provincie Noord-Brabant in 2013 de grootste uitschieter. In deze provincie is het corporatiebezit met 1,6% gegroeid. Noord-Brabant wordt op grote afstand gevolgd door Utrecht (0,5%), Limburg en Gelderland (beide 0,4%). In Noord-Holland en in Overijssel is het woningbezit van corporaties het meest afgenomen in 2013, met respectievelijk -1,0 en -0,5%.

In 2014 is de voorraad corporatiewoningen alleen toegenomen in de provincie Groningen, met een miniem groeicijfer van slechts 0,1%. In alle andere provincies is de voorraad gedaald, relatief het meest in Utrecht (-1,1%) en Noord-Holland (-1,0%). Friesland (-0,9%) en Drenthe (-0,7%) volgen daarna.

In gemeenten met minder dan 20.000 inwoners is het corporatiebezit in 2013 het sterkst toegenomen, met 0,4%. In de overige gemeenten is er sprake van een groei in dat jaar van 0,1% of 0,2%. In deze gemeenten is de afname van het bezit in 2014 groter dan bij de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners. In de twee grootste gemeenten, Amsterdam en Rotterdam, is het corporatiebezit in 2013 en 2014 gedaald. In 's-Gravenhage en Utrecht is de voorraad in 2013 nog gegroeid maar in 2014 licht afgenomen.

Voornemens 2015-2019

Gelet op de voornemens zal de voorraad huurwoongelegenheden in de periode 2015-2019 in de meeste provincies afnemen. Toch zijn er ook nog drie provincies waar groei wordt beoogd: Gelderland met 2,6%, Noord-Brabant met 0,7% en Flevoland met een bescheiden toename van 0,1%. De grootste afname van de voorraad wordt in Friesland voorzien (-4,1%), waarna Noord-Holland en Utrecht met beide -2,7% en Groningen met -2,5% volgen.

De corporaties in de krimpregio's zijn voornemens hun bezit de komende 5 jaar sterker af te bouwen dan de overige regio's (-1,9 versus -1,4%). In schaarsteregio's wordt een afname met 1,3% verwacht. Het corporatiebezit in de grotere gemeenten, met meer dan 50.000 inwoners, wordt tot 2020 sterker verminderd dan in de kleinere gemeenten (-1,9 tegenover -0,7%). Binnen de gemeenten bestaan echter aanzienlijke verschillen. Waar in Amsterdam het corporatiebezit volgens de plannen met 4,1% gaat slinken, is voor Utrecht slechts een kleine afname van 0,5% gepland.

N.B.: In Bijlage 1 zijn de voorraadmutaties per provincie, krimpregio, gemeentegrootte, de vier grote steden en wel/niet schaarstegbieden uitgebreid beschreven, alsmede de onderliggende veranderingen als nieuwbouw en sloop, en het aantal ingrijpende verbeteringen.

2.5 Overzicht gemaakte prestatieafspraken

In het kader van de dPi wordt corporaties ook gevraagd naar de prestatieafspraken die zij met gemeenten hebben lopen of het komende jaar gaan maken. De vragen beperken zich tot de aanwezigheid van de afspraken en gaan niet in op de inhoud[3]. In onderstaande schema staat achtereenvolgens schematisch afgebeeld:

1. Hoeveel corporaties de betreffende vraag in dPi hebben beantwoord.
2. Hoeveel gemeente-corporatie relaties er bestaan.
3. Hiervan is aangegeven voor hoeveel van de relaties op dit moment afspraken lopen.
4. Daarbinnen is vervolgens gekeken of de corporaties van plan zijn om komend jaar (nieuwe) prestatieafspraken te maken.

In het schema is ook aangegeven hoeveel woningen de afgebeelde corporaties in bezit hebben. Dit maakt het relatieve belang voor de woningmarkt inzichtelijk.

Uit het schema volgt dat vrijwel alle corporaties de set vragen over de prestatieafspraken hebben ingevuld (96%; 363 corporaties). Gezamenlijk vertegenwoordigen zij iets meer dan 2.395.000 huurwoongelegenheden. In totaal onderhouden deze corporaties 1.763 relaties met gemeenten. Ongeveer 1.045 van die relaties omvatten minimaal 100 woningen.
Van het totaal aantal relaties (1.763) staan op dit moment 31% van de afspraken op papier. In woningaantallen uitgedrukt is dit percentage veel hoger, namelijk 80%. Dit betekent dat vooral grote corporaties afspraken met gemeenten hebben gemaakt. Van de corporaties die geen afspraken hebben lopen met de gemeente geeft ongeveer 10% aan dat zij komend jaar van plan zijn om met de gemeente om de tafel te gaan zitten. Ook hier is er duidelijk sprake van een oververtegenwoordiging van grotere corporaties. De relaties waarvoor geen afspraken lopen en waarvoor ook geen plannen zijn die komend jaar te maken (rechtsonder in het schema), vertegenwoordigen bijna 256.000 woongelegenheden, oftewel 11% van de totale voorraad.

[3] Een rapportage van de inhoudelijke stand van zaken omtrent prestatieafspraken is te vinden in: "Prestatieafspraken 2014 Inventarisatie en analyse van prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten, L. Groenemeijer en C. Poulus. ABF Research, in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Figuur 9: Prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten.

TOTAAL
Aantal corporaties: 377
Aantal huurwoongelegenheden : 2.422.499

Waarvan ingevuld
Aantal corporaties: 363 (96%)
Aantal huurwoongelegenheden: 2.395.238 (99%)

Aantal mogelijke afspraken
(combinatie gemeente x corporatie)
1.763 relaties

Heeft u lopende prestatieafspraken met de gemeente?

Ja	Nee
541 (31%)	1.220 (69%)
1.916.389 (80%)	478.849 (20%)

Gaat u afspraken maken komend jaar?		**Gaat u afspraken maken komend jaar?**	
Ja	Nee	Ja	Nee
331 (19%)	210 (12%)	116 (7%)	1104 (63%)
1.396.172 (58%)	520.217 (22%)	223.230 (9%)	255.619 (11%)

3 Investeringen in vastgoed

3.1 Verhuureenheden

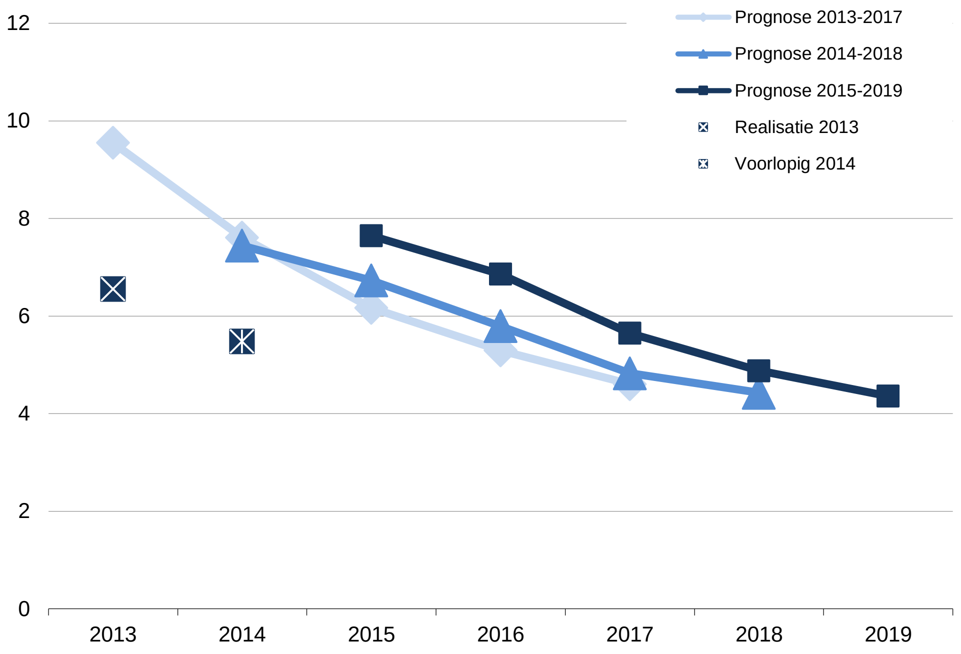
Investeringen in vastgoed met 1,1 miljard euro gedaald

Over 2014 is er 5,5 miljard in vastgoed voor verhuur door corporaties geïnvesteerd[1]. Dat is 1,1 miljard minder aan investeringen dan in 2013. De afname van investeringen is voor een belangrijk deel het gevolg van minder plannen voor nieuwbouw van huurwoongelegenheden, een verschil van 12.000 woningen ten opzichte van 2013. De investeringen zijn lager dan in de toenmalige plannen voor 2014 zijn voorzien.

Voornemens investeringen iets omhoog

Voor de komende vijf jaar willen corporaties gemiddeld 5,9 miljard per jaar investeren. Het investeringsniveau ligt daarmee vrijwel op dezelfde hoogte als de voornemens uit 2014. Over een langere periode bezien (voornemens 2013 en eerder), liggen de investeringsplannen wel een stuk lager.

Figuur 10: Investeringen (x € 1 miljard) in vastgoed op basis van uitgaande, jaarlijkse kasstroom, 2013-2019



[1] Investeringen in vastgoed hebben betrekking op uitgaande kasstromen. Deze omvatten o.a. investeringen in nieuwbouw; woningverbetering; leefbaarheid; aankoop; nieuwbouw verkoop; aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop; Sloopuitgaven; aankoop grond; overig investeringen en externe kosten bij verkoop.

Meer activiteiten binnen DAEB

Het aandeel van de investeringen dat betrekking heeft op DAEB-activiteiten is toegenomen, van 80% in 2013 naar 82% in 2014. Ook in de voornemens van de afgelopen jaren komt deze relatieve stijging van de DAEB-investeringen terug. Corporaties zijn van plan voor de jaren 2015-2019 85% van alle investeringen in vastgoed te reserveren voor nieuwbouw, aankoop en verbetering van DAEB-vastgoed.

Tabel 4: Aandeel DAEB t.o.v. totaal investeringen in vastgoed, 2013-2019

Realisatie 2013	79,9%
Voorlopig 2014	81,8%
Prognose 2013-2017	76,6%
Prognose 2014-2018	82,3%
Prognose 2015-2019	85,4%

Stichtingskosten licht gestegen

De gemiddelde stichtingskosten[2] van een nieuwe huurwoongelegenheid zijn in 2014 gemiddeld 160.700 euro. De stichtingskosten komen daarmee iets hoger uit dan in 2013, toen het gemiddelde op 151.500 euro lag. 2014 ligt daarmee nog steeds aanmerkelijk lager dan het niveau van 2012, toen de stichtingskosten 173.400 euro per woning bedroegen.

De daling van de gemiddelde stichtingskosten hangt deels samen met de eerder geconstateerde terugval van het aandeel niet-DAEB-huurwoongelegenheden op de totale nieuwbouw van huurwoongelegenheden. De gemiddelde stichtingskosten in de niet-DAEB-huursector komen voor 2013 uit op 203.500 euro, tegenover 145.300 euro voor DAEB-huurwoongelegenheden. In 2014 komen deze stichtingskosten bij niet-DAEB 2.000 euro hoger uit, maar bij DAEB 10.500 euro hoger.

De prognose voor de komende 5 jaar wijst op een gemiddeld bedrag van 156.00 euro per verhuureenheid en een investeringsvolume van 3 miljard per jaar. In voorgaande jaren vielen deze bedragen hoger uit. Een reden voor het afnemen van de gemiddelde stichtingskosten is het toenemende aandeel DAEB-huurwoongelegenheden in nieuwbouw. Deze zijn goedkoper (gemiddeld 154.000 euro) dan niet-DAEB-huurwoongelegenheden (184.700 euro). De laatste zijn doorgaans duurder vanwege hun grootte, specifieke voorzieningen of locatie.

Tabel 5: Stichtingskosten per jaar, per nieuwbouw huurwoongelegenheid en totaal (x € 1 miljard), 2013-2019

	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume per jaar (x 1 miljard €)
Realisatie 2013	151.500	4,3
Voorlopig 2014	160.700	2,9
Prognose 2013-2017	173.400	3,8
Prognose 2014-2018	163.800	3,3
Prognose 2015-2019	156.000	3,0

[2] De in de rest van dit hoofdstuk gepresenteerde investeringen zijn gebaseerd op verwachte projectkosten en niet op voorgenomen jaarlijkse kasstroomuitgaven. Hierdoor kunnen cijfers afwijken van analyses elders in dit rapport. De reden hierachter is dat kasstromen en projectkosten op verschillende perioden betrekking hebben.

Circa een derde van voorgenomen investeringen voor nieuwbouw DAEB niet rendabel

De nieuwbouwinvesteringen in 2013 vallen voor ruim 85% binnen de DAEB-sector. Omdat de DAEB-activiteiten een groot aandeel vormen van alle activiteiten, liggen cijfers voor DAEB in lijn met die voor alle huurwoongelegenheden. Het totale volume in 2014 is gedaald ten opzichte van 2013. De voornemens voor de komende 5 jaar laten een beperkte stijging van het gemiddelde jaarvolume zien, maar is daarmee nog niet op het niveau van 2013 en voorgaande prognoses.

In 2013 was 30% van de nieuwbouwinvesteringen in DAEB-huurwoongelegenheden onrendabel[3]. In 2014 is dit percentage gestegen tot 33%. De plannen voor de komende vijf jaar wijzen op een percentage van 34%. De stijging van het aandeel onrendabel is voor een belangrijk deel het gevolg van de verhuurdersheffing, die een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde bij nieuwe eenheden.

Tabel 6: Totale stichtingskosten nieuwbouw DAEB-huurwoongelegenheden (x € 1 miljard) en percentage onrendabel, 2013-2019

	Volume stichtingskosten Gemiddeld per jaar (x € 1 miljard)	Waarvan percentage onrendabel
Realisatie 2013	3,7	29,6%
Voorlopig 2014	2,5	33,0%
Prognose 2013-2017	3,3	35,1%
Prognose 2014-2018	3,0	33,1%
Prognose 2015-2019	2,7	34,4%

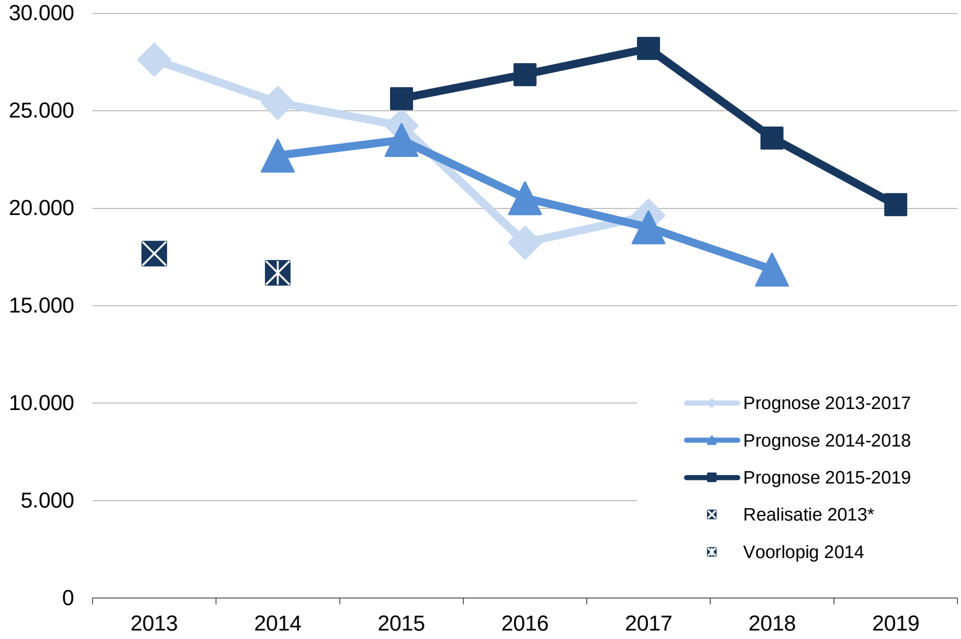
3.2 Verbeteringen aan huurwoongelegenheden

Inhaalslag ingrijpende verbeteringen

Het aantal ingrijpende verbeteringen, zijnde investeringen van meer dan 20.000 euro per huurwoongelegenheid, ligt in 2013 op een niveau van 17.700 verbeteringen. Voor 2014 komt dit aantal 1.000 lager uit. Corporaties zijn van plan het aantal ingrijpende investeringen op te voeren tot 25.600 in 2015 en door te laten stijgen tot 28.200 in 2017. Voor na 2018 staan er vooralsnog minder investeringen voor ingrijpende verbeteringen op het programma. Hiermee zijn de plannen omtrent ingrijpende verbeteringen aanmerkelijk ambitieuzer dan de prognose uit 2013 en 2012. Overigens dient hierbij wel de kanttekening gemaakt worden dat de investeringsgrens van € 20.000 niet wordt aangepast aan prijsverhogingen als gevolg bijvoorbeeld inflatie en stijgende loonlasten. Hierdoor zal bij een identiek investeringspatroon jaarlijks het aantal verbouwingen toenemen, omdat de kosten van die verbouwing hoger liggen.

[3] Het aandeel onrendabel is berekend over de totale bedrijfswaarde en stichtingskosten (macroberekening), omdat de benodigde individuele informatie per corporatie ontbreekt.

Figuur 11: Aantal ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoongelegenheid), 2013-2019

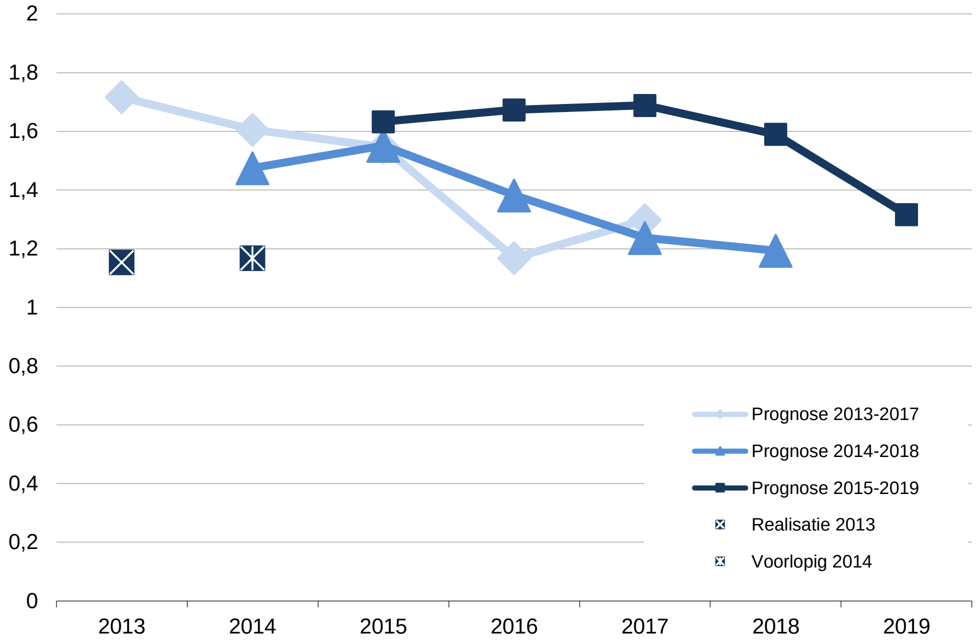


* Realisatie 2013 uit dVi

Ook toename volume aan uitgaven voor verbeteringen

Het totale volume aan uitgaven voor alle verbeteringen van huurwoongelegenheden (ook die waaraan minder dan 20.000 euro per huurwoongelegenheid wordt besteed) ligt in 2014 nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2013, tegen de 1,2 miljard euro. De komende 5 jaar zijn de corporaties van plan beduidend meer voor verbeteringen uit te trekken. De eerste jaren meer dan 1,6 miljard euro. Vanaf 2017 gaan de totale uitgaven voor verbeteringen omlaag. Of deze plannen gerealiseerd zullen worden, valt te bezien gezien het verschil tussen de vorige prognose en de realisaties in 2013 en 2014.

Figuur 12: Totaal volume uitgaven verbeteringen[4] (x € 1 miljard) aan huurwoongelegenheden, 2013-2019.

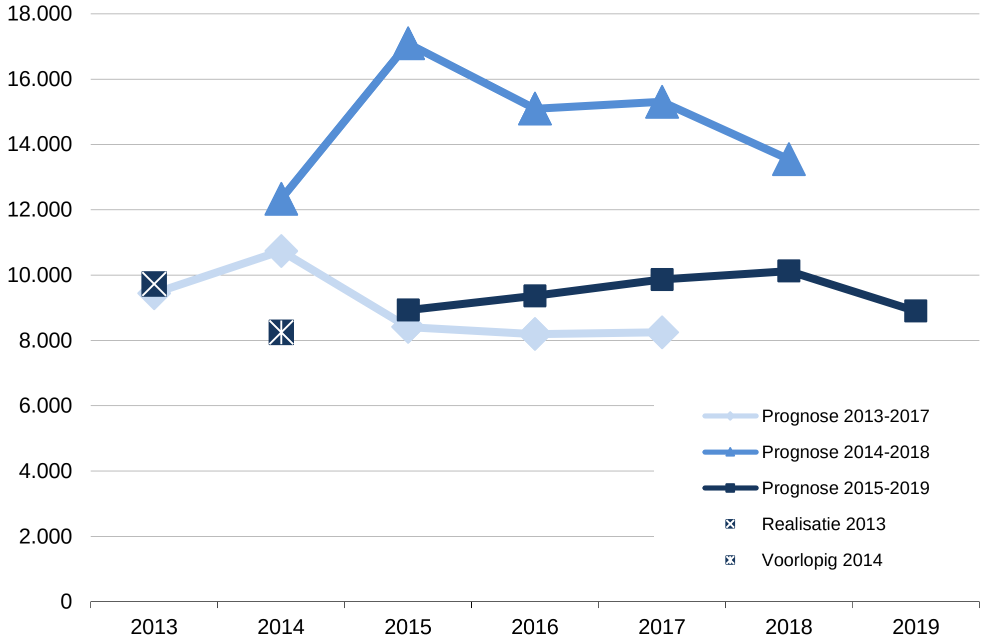


Gemiddelde kosten per verbetering omlaag

De gemiddelde kosten per verbetering kwamen voor 2013 uit op iets meer dan 9.700 euro. In 2014 is dit bedrag lager, namelijk 8.200 euro. Voor de komende jaren heeft men een kleine toename voor ogen en schommelen de gemiddelde kosten rond de 9.500 euro. Dit bedrag is echter veel lager dan de prognose van vorig jaar, toen de gemiddelde kosten voor verbetering op 14.700 euro uitkwamen.

[4] Exclusief energiemaatregelen, splitsingen, samenvoegingen, overige verbeteringen of projectsubsidies.

Figuur 13: Kosten per verbetering[5] (€) aan huurwoongelegenheden, 2013-2019.



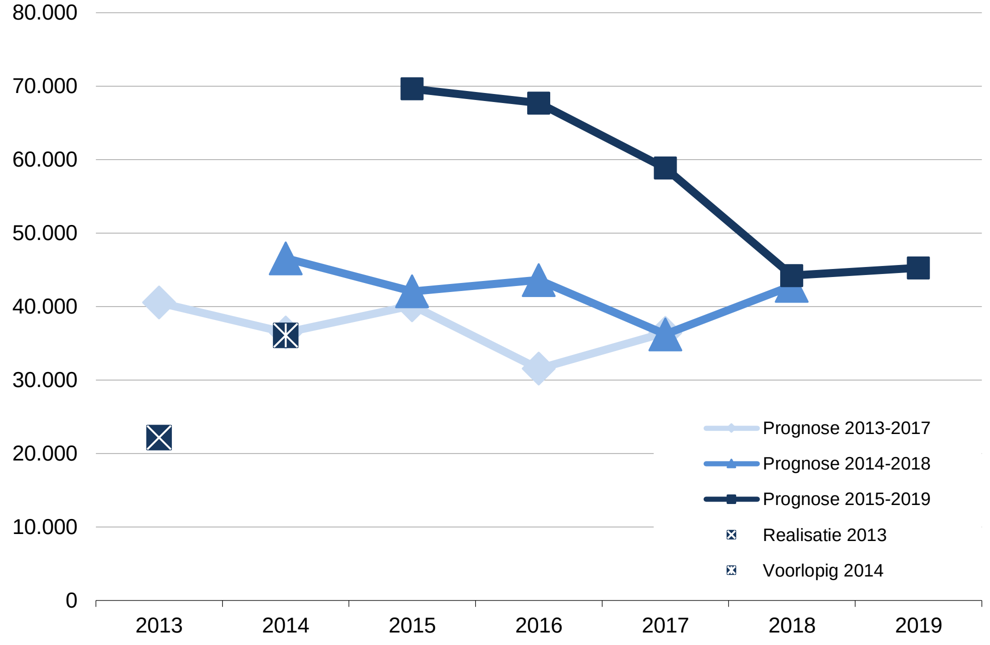
Energiebesparing in de lift

Duurzaamheid en energie zijn de laatste jaren belangrijke thema's voor de sector. Dit komt naar voren in de stijging van het aantal energiebesparende maatregelen. In 2014 zijn er in 36.100 woongelegenheden energiebesparende maatregelen getroffen, 13.900 meer dan in 2013. Corporaties leggen de lat voor de komende jaren echter nog veel hoger. In 2015 zijn ze van plan om 70.000 woningen energetisch te verbeteren. Dit hoge niveau wordt blijkens de voornemens in de jaren daarna niet volgehouden, maar met 45.300 energiebesparende maatregelen in 2019 ligt het aantal nog steeds twee keer zo hoog als in 2013. De ontwikkelingen in energetisch investeringen zijn mogelijk beïnvloed door lopende subsidieregelingen[6]. Ook ten opzichte van de prognose uit dPi 2013 komt het aantal verbeteringen voor de komende 5 jaar aanzienlijk hoger uit.

[5] Exclusief energiemaatregelen, splitsingen, samenvoegingen, overige verbeteringen of projectsubsidies.

[6] Zo geeft de overheid via de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) een extra impuls aan investeringen in energiebesparing in bestaande woningen binnen de gereguleerde huursector. Deze stimuleringsregeling loopt tot en met 31 december 2017.

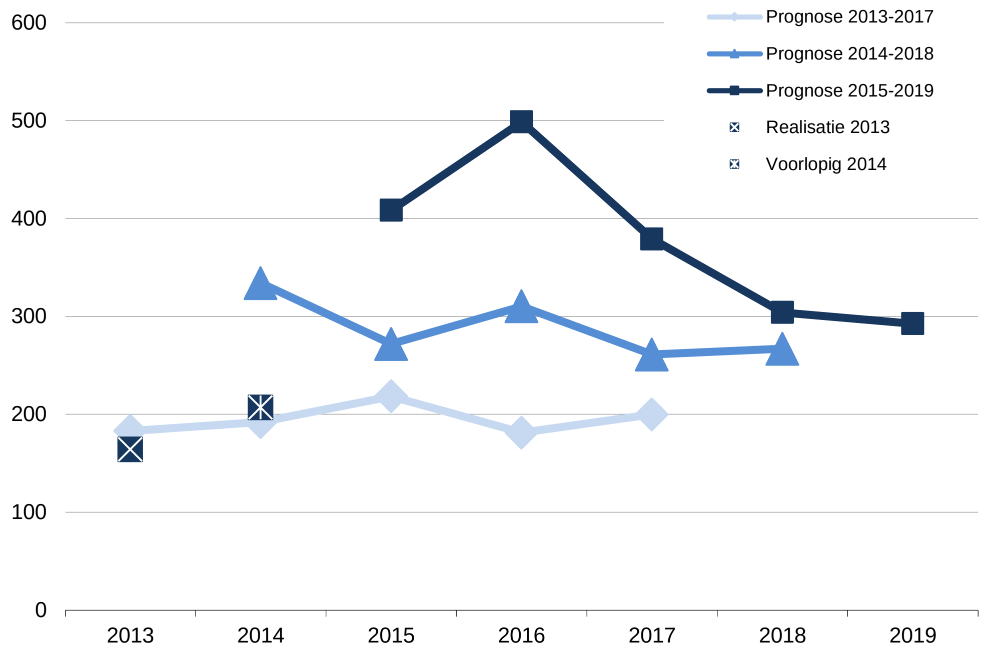
Figuur 14: Aantal energiebesparende maatregelen, 2013-2019



Meer uitgaven voor energiemaatregelen

In 2013 is 164 miljoen euro besteed aan energiebesparing. In 2014 is dit bedrag opgelopen tot 207 miljoen euro. Voor 2015 wordt bijna een verdubbeling van dit bedrag verwacht en in 2016 is het voornemen om daar nog eens 90 miljoen euro boven op te zetten. Daarmee zijn de voornemens voor de komende 5 jaar hoger dan de prognose uit 2013. De toename in de periode 2015-2019 heeft ook te maken met de voorgenomen hogere uitgaven per maatregel. In 2015 wordt voor deze uitgaven per energiemaatregel circa 5.900 euro geraamd, in 2016 7.400 euro en na 2017 ongeveer 6.600 euro.

Figuur 15: Kosten energiemaatregelen (x € 1 miljoen), 2013-2019



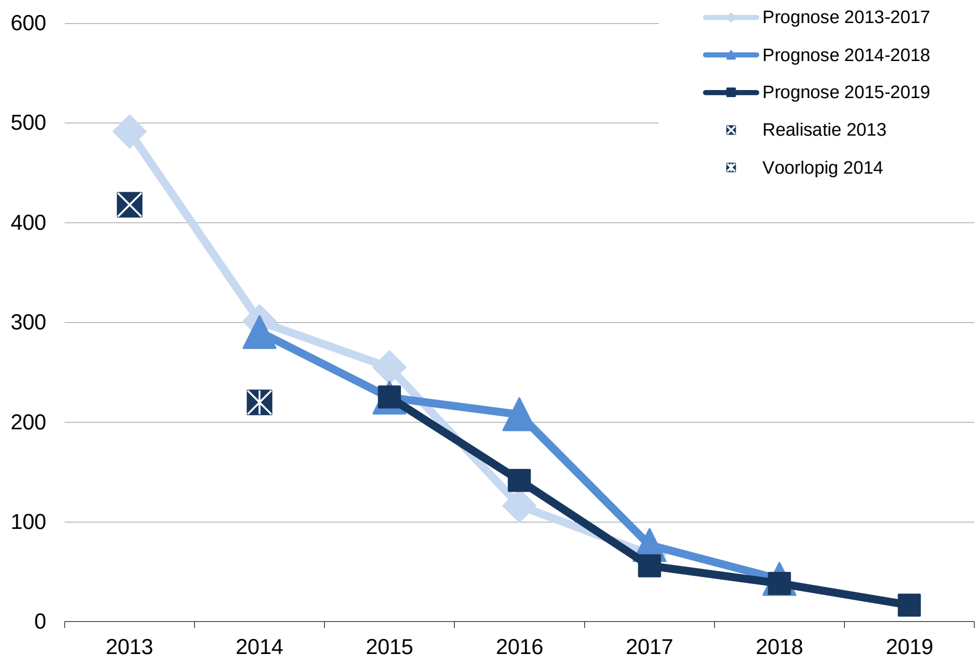
3.3 Maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden

Investeringen in maatschappelijk vastgoed dalen

De totale kosten[7] voor investeringen in maatschappelijk vastgoed laten een dalende lijn zien. Dat geldt voor de jaren 2013 en 2014 maar ook voor de meerjarenprognoses van 2013, 2014 en 2015. Over 2013 bedroegen de investeringskosten in maatschappelijk vastgoed 418 miljoen euro, in 2014 is dit bedrag gezakt naar 219 miljoen euro. Vanaf 2016 wordt rekening gehouden met een verdere verlaging.

[7] Deze kosten hebben betrekking op zowel nieuwbouw en aankoop als verbeteringen aan bestaand bezit.

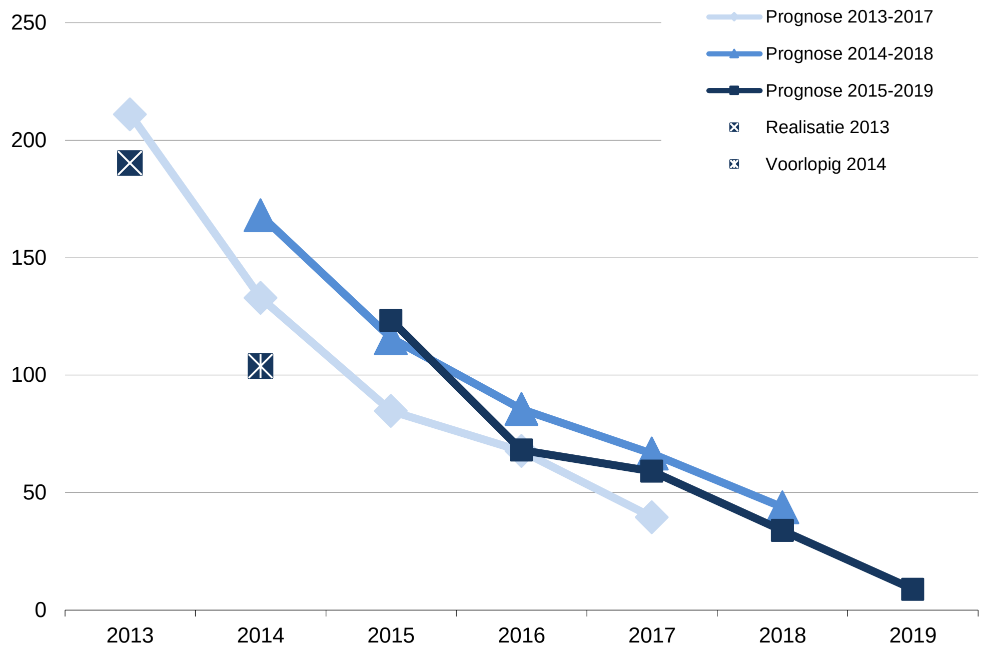
Figuur 16: Investeringen maatschappelijk vastgoed (x € 1 miljoen) (nieuwbouw, aankoop en verbetering), 2013-2019



Ook minder investeringen in niet-woongelegenheden

Naast woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed hebben corporaties ook zogenaamde overige niet-woongelegenheden in bezit, allemaal vallend onder niet-DAEB. Hiertoe behoren bijvoorbeeld garages, bedrijfsruimten en winkels. Ook de investeringen in dit type vastgoed zijn omlaag gegaan, van 190 miljoen euro in 2013 naar 104 miljoen euro in 2014. Daarmee komen de daadwerkelijke investeringen in 2014 veel lager uit dan het ambitieniveau dat in dPi 2013 is vastgelegd. Toen werd namelijk gemikt werd op een niveau van 168 miljoen euro. Voor 2015 worden de investeringskosten in niet-woongelegenheden ingeschat op 123 miljoen euro, bijna 20 miljoen euro meer dan in 2014. De voornemens wijzen erop dat de investeringen daarna van jaar op jaar gaan afnemen tot een voor 2019 verwacht bedrag van nog geen 20 miljoen euro.

Figuur 17: Investeringen niet-woongelegenheden (x € 1 miljoen) (nieuwbouw, aankoop en verbetering), 2013-2019



4 Jaarlijkse inkomsten en uitgaven

4.1 Inkomsten uit huur

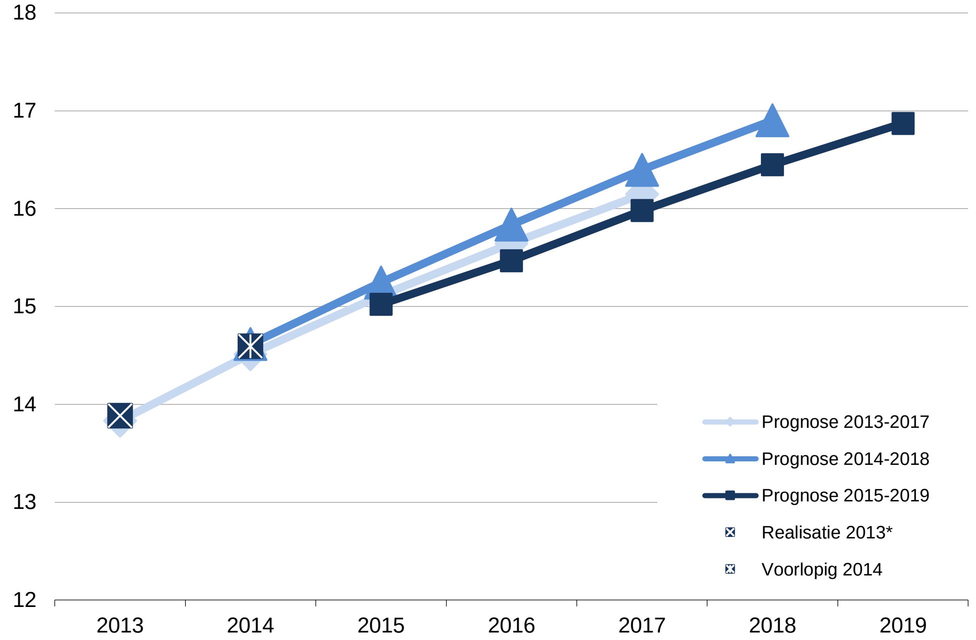
Verdere stijging huurinkomsten beoogd

De huurinkomsten uit de verhuur van alle eenheden[1] zijn tussen 2013 en 2014 toegenomen van 13,9 miljard naar 14,6 miljard. In 2015 worden deze inkomsten geschat op 15 miljard, waarna de komende jaren sprake zal zijn van een gestage toename tot 16,9 miljard in 2019. De huurstijgingen voor zittende bewoners en de harmonisatie bij mutatie van huurder(s) zijn de belangrijkste redenen voor de oplopende huurinkomsten. De verwachting dat de komende jaren de jaarlijkse huurverhoging boveninflatoir blijft, draagt bij aan de stijging. Daarnaast hebben nieuwe woongelegenheden doorgaans een hogere huur dan gesloopte verhuureenheden. Ook woningverbetering en energiebesparing leiden tot hogere huren.
De voorgenomen stijging van de huurinkomsten voor de komende vijf jaar ligt iets onder de vooruitzichten van 2013.

Het merendeel van de hierboven genoemde totale huurinkomsten bestaat uit huurinkomsten van DAEB-bezit. In 2013 en 2014 komt 92% van de huurinkomsten uit verhuur van alle eenheden voor rekening van DAEB-bezit. In 2013 gaat het dan om bijna 12,8 miljard en in 2014 om een volume van 13,4 miljard.

[1] Dit betreft dus alle vormen van verhuurd vastgoed; huurwoongelegenheden en niet-huurwoongelegenheden.

Figuur 18: Ontvangsten uit huur (x € 1 miljard), 2013-2019

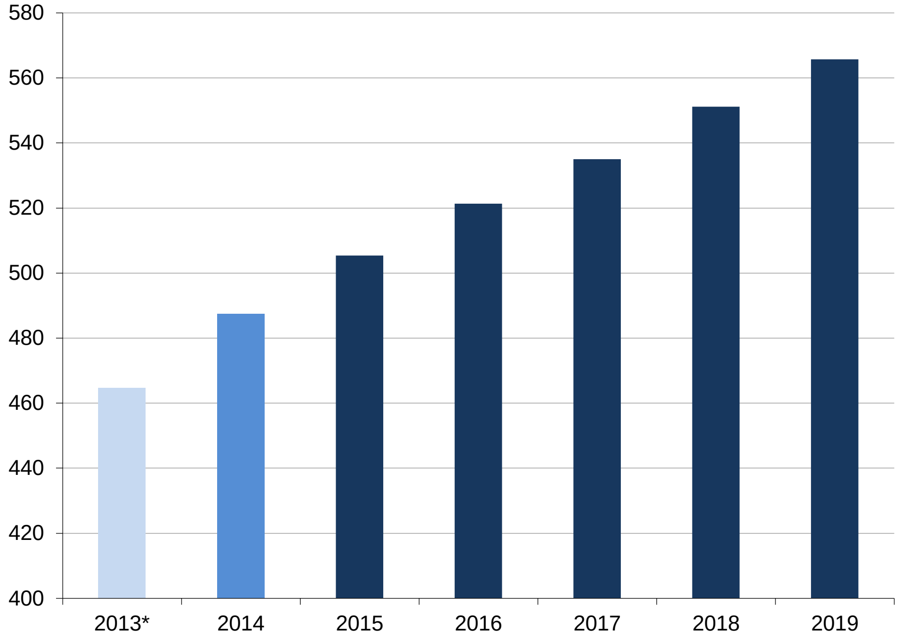


* Realisatie 2013 uit dVi

Verdere stijging huurinkomsten voorzien

De gemiddelde huur over alle verhuureenheden loopt gelijk op met de stijging van de huurinkomsten. In 2013 was de gemiddelde huuropbrengst per verhuureenheid een 465 euro per maand. In 2014 komt daar 26 euro bij, een toename van bijna 6%. In 2015 komt de gemiddelde huur per verhuureenheid met 509 euro voor het eerst boven de 500 euro uit. Dit bedrag loopt verder op tot 576 euro in 2019.

Figuur 19: Ontwikkeling gemiddelde maandhuurprijzen per verhuureenheid



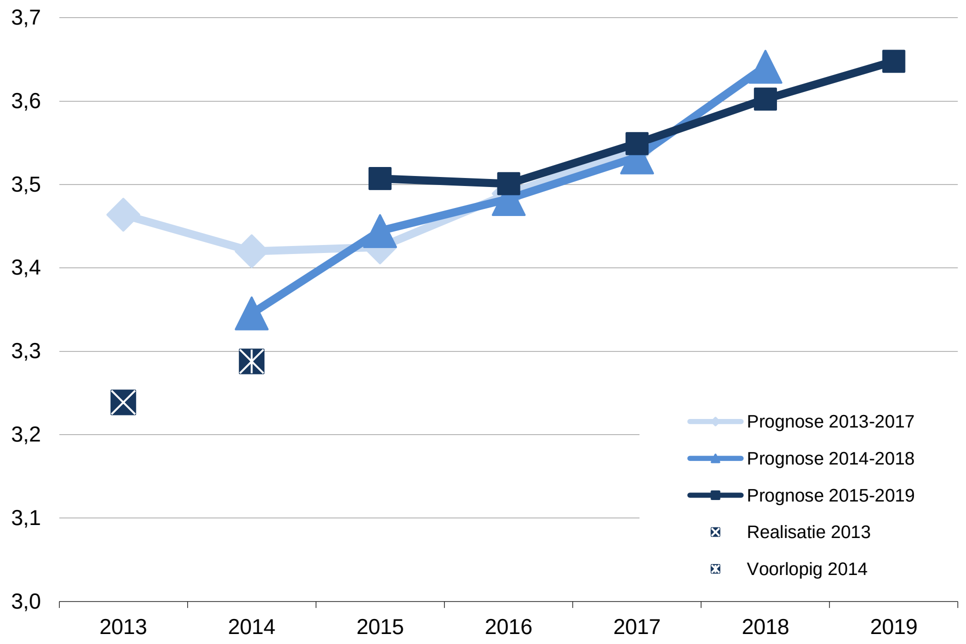
* Realisatie 2013 uit dVi

4.2 Uitgaven aan onderhoud

Onderhoudslasten stijgen

De onderhoudsuitgaven[2] aan verhuureenheden zijn tussen 2013 en 2014 toegenomen met 100 miljoen euro naar 3,3 miljard euro. Voor de komende jaren willen de corporaties meer onderhoud uitvoeren, oplopend naar 3,5 miljard euro in 2015 en 3,6 miljard euro in 2018. Het verschil tussen vorige prognoses en de realisaties geeft wel aan dat in de praktijk minder aan onderhoud wordt besteed dan men op voorhand van plan was. De voornemens ten aanzien van de totale onderhoudsgaven vanaf 2016 verschillen overigens nauwelijks van voorgaande prognoses.

Figuur 20: Onderhoudslasten (x € 1 miljard), 2013-2019

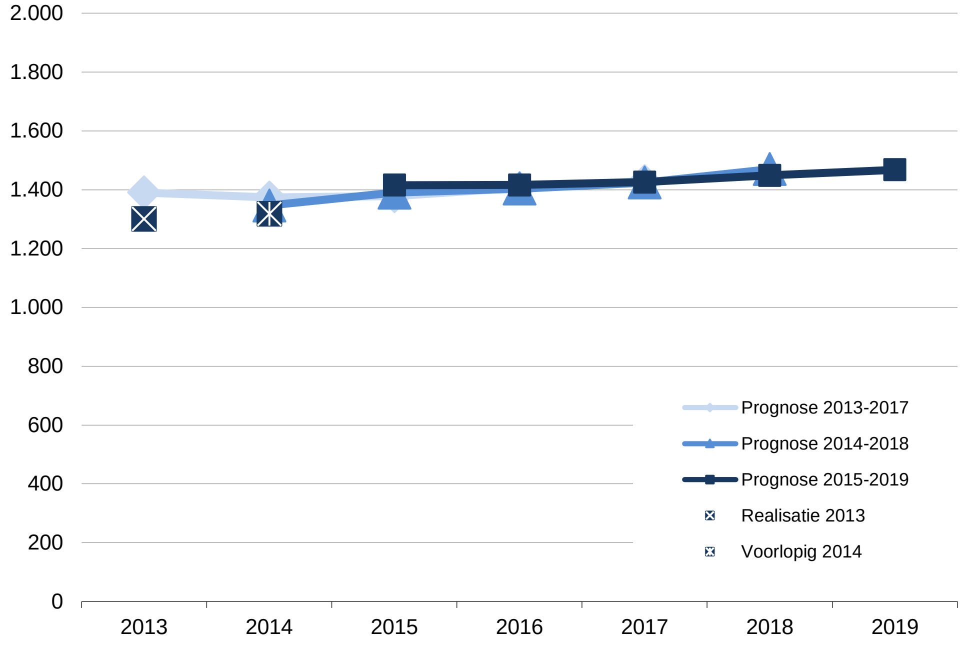


Onderhoudslasten per verhuureenheid nemen slechts licht toe

Per verhuureenheid hebben corporaties in 2013 gemiddeld 1.301 euro besteed aan onderhoud, een bedrag dat in 2014 met 27 euro licht is gestegen. Voor 2015 wordt een toename met bijna 100 euro verwacht tot 1.425 euro per verhuureenheid. Voor de periode daarna is de verwachting dat de gemiddelde onderhoudslasten per verhuureenheid beperkt verder zullen stijgen, tot 1.494 euro in 2019.

[2] Dit betreft uitgaven aan onderhoud, personeelsuitgaven bij onderhoud door eigen personeel en de toerekening van overige kasstromen aan onderhoud. Uitgaven voor leefbaarheid zijn niet meegenomen in de onderhoudslasten.

Figuur 21: Gemiddelde onderhoudslasten per verhuureenheid (x € 1), 2013-2019



4.3 Uitgaven aan leefbaarheid

Corporaties hebben de afgelopen decennia een belangrijke rol gespeeld in het verbeteren of in stand houden van de leefbaarheid in de buurten van hun bezit. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projectgebonden investeringen (zoals investeringen in groen- en speelvoorzieningen, kleinschalige wegen en paden, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen) en de niet-investeringsgebonden leefbaarheidsuitgaven. Bij de laatste gaat het om:

- Sociale activiteiten: bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkschouw, etc.
- Fysieke activiteiten: inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting, afsluiting portieken, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffitiverwijdering, etc.

Per verhuureenheid bedragen de niet-investeringsgebonden leefbaarheidsuitgaven in 2013 gemiddeld 101 euro, een bedrag dat in 2014 met 93 euro niet is gehaald. De komende 5 jaar is de sector voornemens weer tegen de 100 euro per verhuureenheid aan leefbaarheid te besteden. Qua totale volume gaat het dan om een bedrag van rond de 250 miljoen euro per jaar. Het gelijkblijvende volume aan leefbaarheidsuitgaven laat zien dat corporaties ook de komende jaren blijven inzetten op leefbaarheid die direct aan de woningverhuur gekoppeld is, zoals huismeesters en onderhoud van groenvoorzieningen.

Tabel 7: Jaarlijkse uitgaven aan leefbaarheid, per verhuureenheid en totaal volume per jaar, 2014-2018

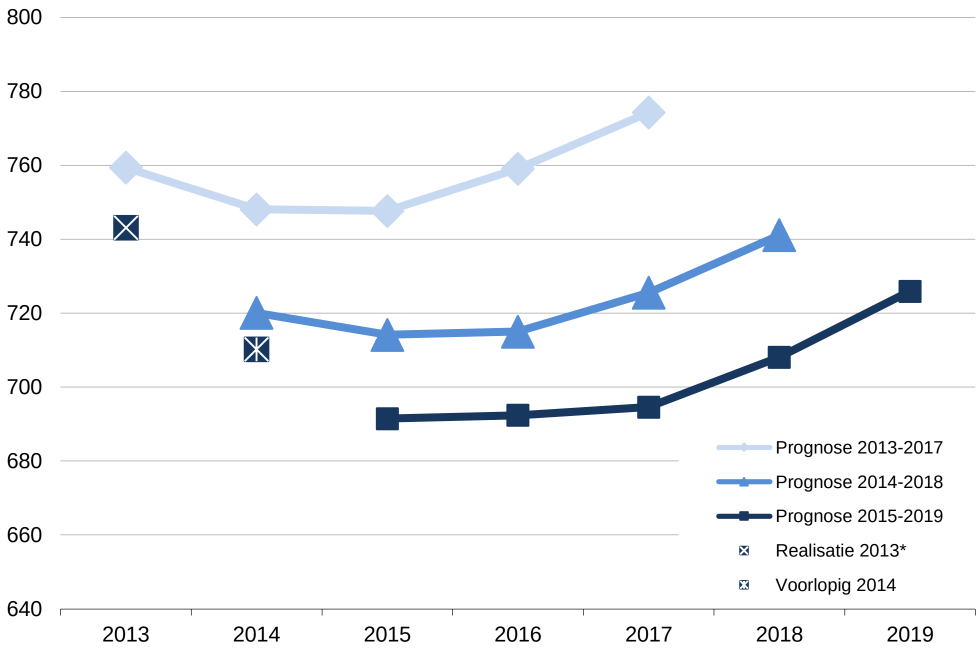
	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume Gemiddeld per jaar (x 1 miljoen €)
Realisatie 2013	101	252
Voorlopig 2014	93	232
Prognose 2013-2017	104	259
Prognose 2014-2018	103	254
Prognose 2015-2019	99	246

4.4 Personeels- en overige uitgaven

Gemiddelde personeelsuitgaven omlaag

Corporaties zijn er in 2014 in geslaagd hun personeelsuitgaven[3] omlaag te brengen ten opzichte van het jaar daarvoor. De gemiddelde uitgaven per verhuureenheid komen voor 2014 uit op 715 euro, tegenover 743 euro in 2013. Voor 2015 worden nog lagere lasten verwacht (696 euro per verhuureenheid). Vanaf 2017 gaan de lasten weer stijgen tot 739 euro per verhuureenheid in 2019[4]. De corporaties hebben de personeelsuitgaven in de meerjarenprognoses van afgelopen jaren naar beneden bijgesteld.

Figuur 22: Personeelslasten (x € 1) per verhuureenheid (inclusief lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten), 2013-2019



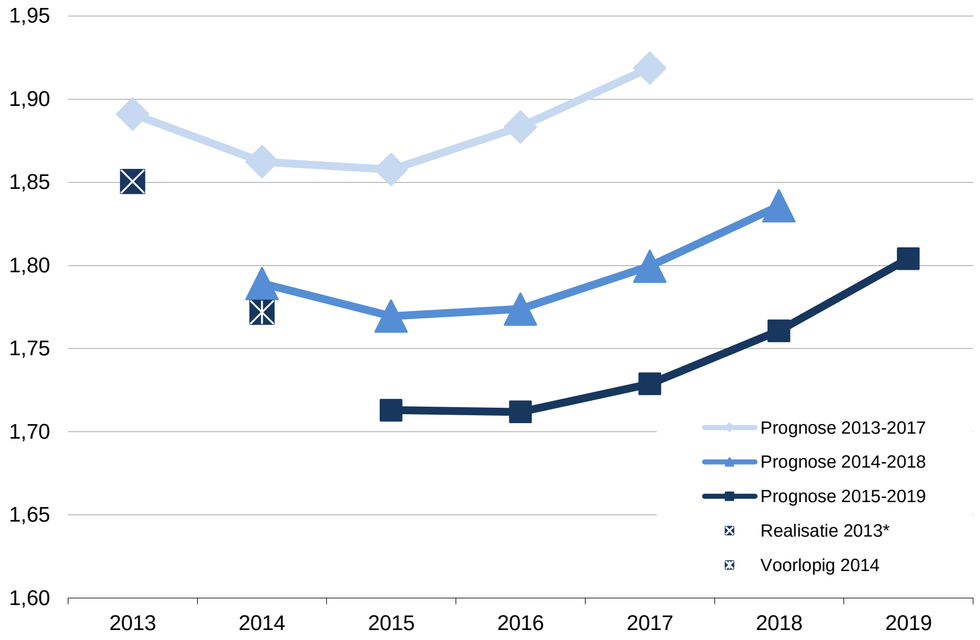
* Realisatie 2013 uit dVi

[3] De gepresenteerde cijfers betreffen de totale personeelsuitgaven, dus inclusief het deel dat corporaties toerekenen aan onderhoud en leefbaarheid.

[4] Een deel van deze toename is toe te schrijven aan inflatie. De 'Toelichting op de Prospectieve informatie (dPi) 2014 tot en met 2019' geeft aan dat bij het inschatten van toekomstige personeels- en andere lasten rekening gehouden moet worden met inflatie.

Volgens bovenstaande figuur zijn ook de totale uitgaven aan personeel van 2013 op 2014 verminderd, van 1,9 miljard euro naar 1,8 miljard euro. Een verdere afname naar 1,7 miljard euro wordt voor 2015 en 2016 voorzien. Daarna stijgen de personeelslasten weer tot 1,8 miljard euro in 2019. In dat jaar zal het totale volume aan personeelslasten iets boven het niveau van 2014 liggen.

Figuur 23: Personeelslasten (x € 1 miljard) (inclusief lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten), 2013-2019

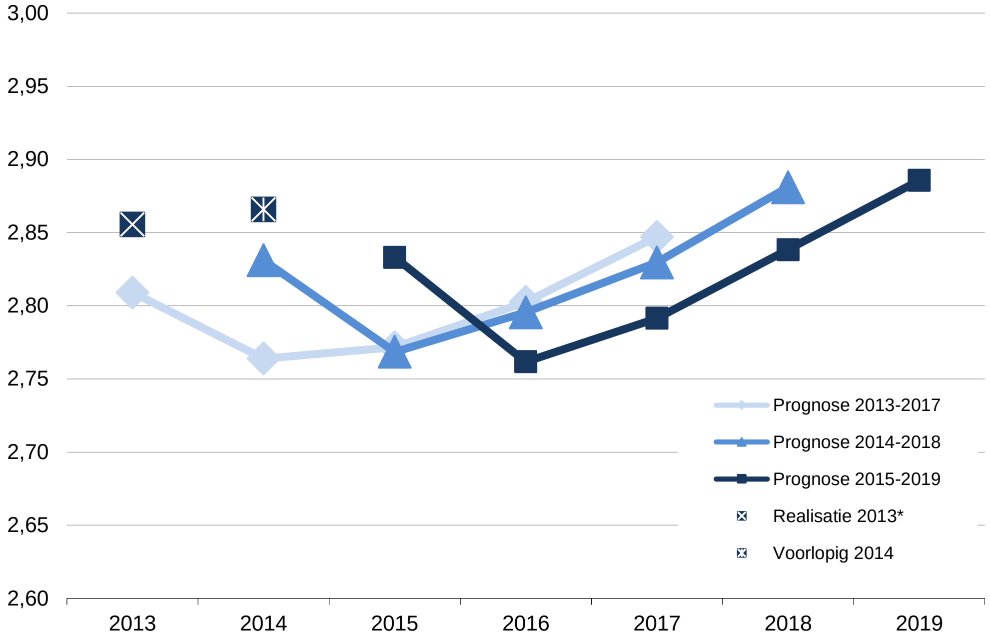


* Realisatie 2013 uit dVi

Overige bedrijfslasten redelijk stabiel

Onder de overige bedrijfslasten worden de kosten geboekt die samenhangen met zaken als huisvesting, tijdelijk ingehuurd personeel, afgenomen diensten, vergoedingen aan commissarissen en zakelijke lasten als WOZ-belasting en verzekeringen. Deze lasten zijn in 2014 nauwelijks hoger dan in 2013, te weten iets meer dan 2,85 miljard euro. De overige bedrijfslasten vallen daarmee iets hoger uit dan de voornemens uit dPi 2012 en dPi 2013. Ook voor 2015 ligt de prognose voor de overige bedrijfslasten iets onder het niveau van 2014. Voor 2016 is het voornemen om deze lasten verder omlaag te brengen, tot een niveau van ongeveer 2,75 miljard euro. Daarna wordt weer een stijging verwacht tot bijna 2,9 miljard euro in 2019. De prognoses uit vorige dPi's hadden een nagenoeg identiek verloop.

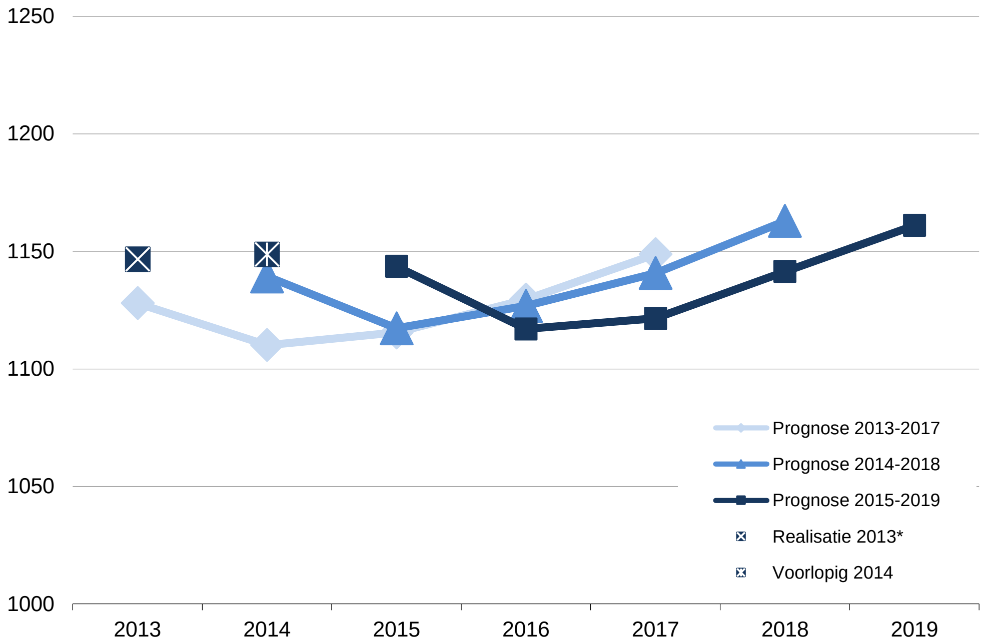
Figuur 24: Overige bedrijfslasten, totaal per jaar (x € 1 miljard), 2013-2019



* Realisatie 2013 uit dVi

De overige bedrijfslasten per verhuureenheid tonen hetzelfde beeld als voor het totale volume. Per verhuureenheid bedragen deze lasten in 2013 1.147 euro per verhuureenheid en in 2014 1.157 euro. Een afname van de gemiddelde overige bedrijfslasten tot 1.123 euro in 2016 wordt gevolgd door een toename tot 1.181 euro per verhuureenheid in 2019.

Figuur 25: Overige bedrijfslasten, per verhuureenheid per jaar (x € 1), 2013-2019



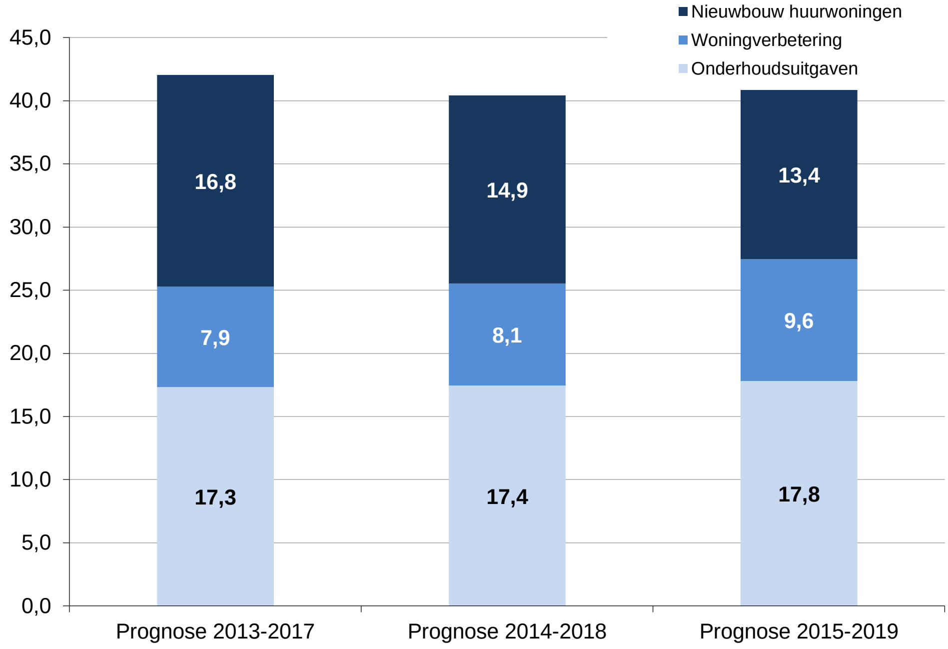
* Realisatie 2013 uit dVi

4.5 Uitgaven aan vastgoed per jaar

Hoger aandeel van woningverbetering in voorgenomen uitgaven vastgoedportefeuille

Over de aanstaande periode van vijf jaar plannen corporaties 40,9 miljard aan uitgaven en investeringen aan hun vastgoedportefeuille[5]. Het betreft hier de som van de geplande uitgaven aan nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Dat is 0,5 miljard meer dan dat ze vorig jaar voor de periode 2014-2018 van plan waren. Binnen het totaalbedrag neemt het aandeel van de uitgaven ten behoeve van woningverbetering toe, ten koste van het aandeel voor nieuwbouw.

Figuur 26: Ontwikkeling van de geplande uitgaven (x € 1 miljard) nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud huurwoongelegenheden (volgens kasstroominformatie).



[5] De gepresenteerde bedragen zijn exclusief uitgaven voor o.a. aankoop van vastgoed, sloop en grondaankoop.

Bijlage 1: Voorraadontwikkeling regionaal

In onderstaande tabellen zijn voor verschillende ruimtelijke indelingen de voorraadmutaties en onderliggende elementen uitgewerkt. Hierbij is bezit van corporaties buiten Nederlandse landsgrenzen buiten beschouwing gelaten waardoor de totalen niet altijd overeenkomen met de landelijke cijfers in het hoofdrapport.

Tabel 8: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoongelegenheid) per provincie*, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Nieuwbouw huurwoongelegenheden					
Drenthe	850	410	2.730	2.870	2.840
Flevoland	320	230	890	1.180	1.720
Friesland	910	550	3.090	3.100	3.550
Gelderland	3.730	2.820	15.560	14.980	13.060
Groningen	910	710	4.470	3.300	3.450
Limburg	1.590	1.360	6.700	6.320	4.600
Noord-Brabant	6.750	2.370	20.280	15.530	15.940
Noord-Holland	4.190	2.810	16.320	17.170	17.120
Overijssel	1.670	1.460	7.160	7.550	6.460
Utrecht	2.140	1.430	10.310	8.060	7.700
Zeeland	480	430	2.040	2.050	2.110
Zuid-Holland	6.260	3.320	19.790	17.300	16.120
Totaal	**29.930**	**17.900**	**109.360**	**99.410**	**94.690**
Sloop huurwoongelegenheden					
Drenthe	560	250	1.720	1.980	2.050
Flevoland	10	0	220	470	440
Friesland	180	500	2.160	3.060	3.390
Gelderland	1.220	470	5.640	3.650	4.390
Groningen	290	80	1.950	1.900	3.040
Limburg	300	1.210	4.470	5.410	3.790
Noord-Brabant	1.110	1.230	5.450	5.380	4.570
Noord-Holland	1.140	1.900	9.450	10.790	11.140
Overijssel	1.430	870	4.600	4.660	3.900
Utrecht	400	350	3.510	2.560	2.890
Zeeland	240	350	1.480	1.310	1.810
Zuid-Holland	2.870	1.960	14.520	13.750	14.280
Totaal	**9.750**	**9.160**	**55.170**	**54.910**	**55.700**
Verkoop huurwoongelegenheden					
Drenthe	370	400	1.520	1.610	2.020
Flevoland	270	320	1.210	1.060	1.290
Friesland	490	780	2.370	2.660	3.450

Gelderland	1.690	1.510	7.760	7.240	6.380
Groningen	400	500	2.480	2.650	2.620
Limburg	680	730	3.870	4.210	4.000
Noord-Brabant	1.840	2.560	7.790	7.780	8.070
Noord-Holland	3.220	4.910	16.820	16.830	18.620
Overijssel	900	890	4.150	4.030	4.070
Utrecht	1.040	2.090	5.860	6.070	9.610
Zeeland	210	240	890	910	940
Zuid-Holland	3.520	4.020	23.440	16.410	16.550
Totaal	**14.680**	**18.960**	**78.130**	**71.460**	**77.630**
Verkoop voor verhuur					
Drenthe	70	250	0	20	30
Flevoland	100	0	0	0	30
Friesland	0	0	70	60	130
Gelderland	1.040	1.740	660	810	690
Groningen	210	20	400	20	80
Limburg	1.200	350	690	280	60
Noord-Brabant	1.620	380	400	250	990
Noord-Holland	2.590	860	2.210	60	520
Overijssel	40	1.070	0	100	130
Utrecht	100	900	10	140	80
Zeeland	0	0	0	0	0
Zuid-Holland	2.850	720	460	7.100	9.230
Totaal	**9.820**	**6.290**	**4.900**	**8.840**	**11.960**
Aankoop huurwoongelegenheden					
Drenthe	20	60	370	20	200
Flevoland	110	0	110	0	110
Friesland	10	30	30	90	70
Gelderland	1.020	750	1.360	1.150	5.090
Groningen	0	0	40	0	20
Limburg	1.050	0	180	20	160
Noord-Brabant	1.690	310	1.270	330	110
Noord-Holland	170	450	3.140	1.950	910
Overijssel	20	820	480	110	40
Utrecht	20	60	320	500	370
Zeeland	10	10	0	0	80
Zuid-Holland	2.880	410	3.410	3.000	8.950
Totaal	**7.000**	**2.900**	**10.710**	**7.160**	**16.100**

	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Ontwikkeling voorraad					
Drenthe	-110	-430	-140	-730	-1.060
Flevoland	70	-90	-430	-350	60
Friesland	220	-700	-1.470	-2.590	-3.350
Gelderland	1.090	-150	2.860	4.420	6.690
Groningen	-200	110	-320	-1.270	-2.280
Limburg	650	-920	-2.150	-3.550	-3.080
Noord-Brabant	5.190	-1.500	7.920	2.450	2.420
Noord-Holland	-4.360	-4.410	-9.020	-8.570	-12.240
Overijssel	-750	-560	-1.110	-1.130	-1.610
Utrecht	770	-1.860	1.250	-210	-4.510
Zeeland	0	-150	-330	-170	-560
Zuid-Holland	-360	-2.980	-15.220	-16.950	-15.000
Totaal	**2.340**	**-13.620**	**-18.130**	**-28.640**	**-34.500**
Ingrijpende verbeteringen (> € 20.000)					
Drenthe	320	160	2.860	1.060	1.720
Flevoland	290	290	1.020	710	780
Friesland	680	540	2.920	2.820	3.240
Gelderland	1.840	2.040	10.790	9.180	12.820
Groningen	210	590	3.140	1.660	4.660
Limburg	1.050	960	7.090	7.790	10.660
Noord-Brabant	2.660	1.340	12.180	16.120	14.290
Noord-Holland	3.090	3.430	22.750	22.600	26.290
Overijssel	990	1.410	7.390	5.250	5.930
Utrecht	2.240	2.040	12.770	14.140	13.740
Zeeland	90	50	1.750	130	670
Zuid-Holland	4.230	3.860	30.510	21.160	29.710
Totaal	**17.680**	**16.690**	**115.170**	**102.630**	**124.510**

Tabel 9: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de eindvoorraad 2013) per provincie, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Ontwikkeling voorraad						
Drenthe	-1,9	57.700	-7,5	-2,4	-12,7	-18,4
Flevoland	1,6	44.890	-2,0	-9,6	-7,8	1,3
Friesland	2,7	87.270	-8,6	-18,1	-31,8	-41,1
Gelderland	4,2	261.110	-0,6	11,0	16,9	25,6
Groningen	-2,2	91.440	1,2	-3,5	-13,9	-24,9
Limburg	4,4	147.690	-6,2	-14,6	-24,0	-20,9
Noord-Brabant	16,0	324.890	-4,6	24,4	7,5	7,4
Noord-Holland	-9,6	455.230	-9,7	-19,8	-18,8	-26,9
Overijssel	-5,1	147.910	-3,8	-7,5	-7,6	-10,9
Utrecht	4,6	168.200	-11,1	7,4	-1,2	-26,8
Zeeland	0,0	44.110	-3,4	-7,5	-3,9	-12,7
Zuid-Holland	-0,6	592.070	-5,0	-25,7	-28,6	-25,3
Totaal	**1,0**	**2.422.510**	**-5,6**	**-7,5**	**-11,9**	**-14,3**

Ingrijpende verbeteringen						
Drenthe	5,5	57.700	2,8	49,6	18,4	29,8
Flevoland	6,5	44.890	6,5	22,7	15,8	17,4
Friesland	7,8	87.270	6,2	33,5	32,3	37,1
Gelderland	7,0	261.110	7,8	41,3	35,2	49,1
Groningen	2,3	91.440	6,5	34,3	18,2	51,0
Limburg	7,1	147.690	6,5	48,0	52,7	72,2
Noord-Brabant	8,2	324.890	4,1	37,5	49,6	44,0
Noord-Holland	6,8	455.230	7,5	50,0	49,6	57,8
Overijssel	6,7	147.910	9,5	50,0	35,5	40,1
Utrecht	13,3	168.200	12,1	75,9	84,1	81,7
Zeeland	2,0	44.110	1,1	39,7	2,9	15,2
Zuid-Holland	7,1	592.070	6,5	51,5	35,7	50,2
Totaal	**7,3**	**2.422.500**	**6,9**	**47,5**	**42,4**	**51,4**

* realisatie uit dVi

Tabel 10: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoongelegenheid) in krimpgebieden*, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Nieuwbouw huurwoongelegenheden					
Krimpgebied	6.380	4.040	25.500	22.810	19.760
Niet-krimpgebied	23.550	13.860	83.860	76.600	74.930
Totaal	**29.930**	**17.900**	**109.360**	**99.410**	**94.690**
Sloop huurwoongelegenheden					
Krimpgebied	2.370	3.040	14.760	15.580	15.360
Niet-krimpgebied	7.380	6.130	40.410	39.330	40.340
Totaal	**9.750**	**9.160**	**55.170**	**54.910**	**55.700**
Verkoop huurwoongelegenheden					
Krimpgebied	3.140	3.330	15.110	14.400	15.450
Niet-krimpgebied	11.540	15.630	63.020	57.060	62.180
Totaal	**14.680**	**18.960**	**78.130**	**71.460**	**77.630**
Verkoop voor verhuur					
Krimpgebied	1.750	1.530	1.180	1.090	370
Niet-krimpgebied	8.070	4.770	3.720	7.750	11.590
Totaal	**9.820**	**6.290**	**4.900**	**8.840**	**11.960**
Aankoop huurwoongelegenheden					
Krimpgebied	6.380	4.040	25.500	22.810	19.760
Niet-krimpgebied	23.550	13.860	83.860	76.600	74.930
Totaal	**29.930**	**17.900**	**109.360**	**99.410**	**94.690**
Ontwikkeling voorraad					
Krimpgebied	410	-2.870	-4.400	-6.880	-10.720
Niet-krimpgebied	1.930	-10.750	-13.730	-21.760	-23.780
Totaal	**2.340**	**-13.620**	**-18.130**	**-28.640**	**-34.500**
Ingrijpende verbeteringen					
Krimpgebied	3.480	2.880	24.500	21.080	28.460
Niet-krimpgebied	14.200	13.810	90.670	81.550	96.050
Totaal	**17.680**	**16.690**	**115.170**	**102.630**	**124.510**

* realisatie uit dVi

Tabel 11: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de eindvoorraad 2013) in krimpgebieden, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Ontwikkeling voorraad						
Krimpgebied	0,7	553.350	-5,2	-8,0	-12,4	-19,4
Niet-krimpgebied	1,0	1.869.150	-5,8	-7,3	-11,6	-12,7
Totaal	**1,0**	**2.422.500**	**-5,6**	**-7,5**	**-11,8**	**-14,2**
Ingrijpende verbeteringen						
Krimpgebied	6,3	553.350	5,2	44,3	38,1	51,4
Niet-krimpgebied	7,6	1.869.150	7,4	48,5	43,6	51,4
Totaal	**7,3**	**2.422.500**	**6,9**	**47,5**	**42,4**	**51,4**

* realisatie uit dVi

Tabel 12: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoongelegenheid) in G4*, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Nieuwbouw huurwoongelegenheden					
Amsterdam	2.010	840	6.340	6.660	7.650
Den Haag	1.790	570	2.740	1.230	1.140
Rotterdam	1.180	160	3.160	3.520	3.680
Utrecht	700	440	4.030	3.200	2.610
Overig	24.250	15.890	93.110	84.790	79.600
Totaal	**29.930**	**17.900**	**109.360**	**99.410**	**94.690**
Sloop huurwoongelegenheden					
Amsterdam	530	850	5.400	4.600	4.990
Den Haag	290	110	1.970	910	1.010
Rotterdam	1.030	610	4.550	5.250	4.910
Utrecht	230	0	1.700	1.180	1.370
Overig	7.670	7.590	41.540	42.970	43.420
Totaal	**9.750**	**9.160**	**55.170**	**54.910**	**55.700**
Verkoop huurwoongelegenheden					
Amsterdam	1.680	2.840	9.850	9.820	10.890
Den Haag	250	540	3.560	2.430	2.320
Rotterdam	1.100	930	8.000	5.000	3.660
Utrecht	340	530	1.550	1.940	1.760
Overig	11.320	14.120	55.180	52.270	59.000
Totaal	**14.680**	**18.960**	**78.130**	**71.460**	**77.630**
Verkoop voor verhuur					
Amsterdam	230	370	0	30	420
Den Haag	870	140	140	1.530	360
Rotterdam	1.550	50	100	3.680	7.900
Utrecht	20	130	0	10	0
Overig	7.150	5.600	4.670	3.590	3.280
Totaal	**9.820**	**6.290**	**4.900**	**8.840**	**11.960**

Aankoop huurwoongelegenheden					
Amsterdam	20	110	400	1.130	670
Den Haag	850	0	0	10	110
Rotterdam	1.620	210	2.190	2.160	7.860
Utrecht	0	30	70	300	240
Overig	4.510	2.550	8.050	3.570	7.240
Totaal	**7.000**	**2.900**	**10.710**	**7.160**	**16.100**
Ontwikkeling voorraad					
Amsterdam	-1.800	-3.110	-8.520	-6.660	-7.990
Den Haag	1.080	-220	-2.940	-3.630	-2.440
Rotterdam	-880	-1.220	-7.300	-8.250	-4.940
Utrecht	320	-200	850	380	-280
Overig	3.610	-8.870	-230	-10.480	-18.860
Totaal	**2.340**	**-13.620**	**-18.130**	**-28.640**	**-34.500**
Ingrijpende verbeteringen					
Amsterdam	1.710	1.120	8.160	7.300	12.450
Den Haag	830	220	3.570	3.320	6.960
Rotterdam	420	1.140	10.340	7.150	9.950
Utrecht	940	710	5.690	6.960	7.380
Overig	13.790	13.510	87.420	77.890	87.780
Totaal	**17.680**	**16.690**	**115.170**	**102.630**	**124.510**

* realisatie uit dVi

Tabel 13: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de eindvoorraad 2013) in G4, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Ontwikkeling voorraad						
Amsterdam	-9,2	195.000	-15,9	-43,7	-34,2	-41,0
Den Haag	12,5	86.350	-2,5	-34,0	-42,0	-28,3
Rotterdam	-5,8	150.810	-8,1	-48,4	-54,7	-32,8
Utrecht	5,5	58.470	-3,4	14,5	6,5	-4,8
Overig	1,9	1.931.870	-4,6	-0,1	-5,4	-9,8
Totaal	**1,0**	**2.422.500**	**-5,6**	**-7,5**	**-11,8**	**-14,2**
Ingrijpende verbeteringen						
Amsterdam	8,8	195.000	5,7	41,8	37,4	63,8
Den Haag	9,6	86.350	2,5	41,3	38,4	80,6
Rotterdam	2,8	150.810	7,6	68,6	47,4	66,0
Utrecht	16,1	58.470	12,1	97,3	119,0	126,2
Overig	7,1	1.931.870	7,0	45,3	40,3	45,4
Totaal	**7,3**	**2.422.500**	**6,9**	**47,5**	**42,4**	**51,4**

* realisatie uit dVi

Tabel 14: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoongelegenheid) naar gemeentegrootteklassen*, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Nieuwbouw huurwoongelegenheden					
<20.000 inw.	2.780	1.850	10.780	9.120	8.700
20.000-<50.000 inw.	8.900	4.730	35.230	30.150	30.190
50.000-<100.000 inw.	4.750	3.690	18.710	17.340	15.440
>100.000 inw.	13.350	7.630	44.620	42.800	40.340
Totaal	**29.930**	**17.900**	**109.360**	**99.410**	**94.690**
Sloop huurwoongelegenheden					
<20.000 inw.	900	700	3.040	3.680	4.040
20.000-<50.000 inw.	2.800	2.390	15.530	15.010	15.640
50.000-<100.000 inw.	1.770	1.700	9.130	10.180	9.160
>100.000 inw.	4.270	4.380	27.480	26.040	26.870
Totaal	**9.750**	**9.160**	**55.170**	**54.910**	**55.700**
Verkoop huurwoongelegenheden					
<20.000 inw.	1.270	1.330	4.830	5.490	5.860
20.000-<50.000 inw.	3.930	4.890	18.270	18.050	19.190
50.000-<100.000 inw.	2.560	3.430	11.070	11.020	16.160
>100.000 inw.	6.880	9.320	43.960	36.900	36.420
Totaal	**14.680**	**18.960**	**78.130**	**71.460**	**77.630**
Verkoop voor verhuur					
<20.000 inw.	1.010	320	220	230	570
20.000-<50.000 inw.	4.160	1.730	2.890	470	750
50.000-<100.000 inw.	460	2.580	160	1.750	550
>100.000 inw.	4.190	1.680	1.630	6.390	10.100
Totaal	**9.820**	**6.290**	**4.900**	**8.840**	**11.960**
Aankoop huurwoongelegenheden					
<20.000 inw.	1.020	70	260	250	260
20.000-<50.000 inw.	1.340	560	4.200	1.000	790
50.000-<100.000 inw.	390	1.690	1.090	1.260	750
>100.000 inw.	4.250	570	5.160	4.650	14.310
Totaal	**7.000**	**2.900**	**10.710**	**7.160**	**16.100**
Ontwikkeling voorraad					
<20.000 inw.	690	-420	2.950	-20	-1.510
20.000-<50.000 inw.	-210	-3.720	2.750	-2.380	-4.590
50.000-<100.000 inw.	800	-2.320	-550	-4.350	-9.680
>100.000 inw.	950	-7.170	-23.290	-21.880	-18.750
Totaal	**2.340**	**-13.620**	**-18.130**	**-28.640**	**-34.500**
Ingrijpende verbeteringen					
<20.000 inw.	1.100	720	4.760	4.020	5.670
20.000-<50.000 inw.	4.740	3.210	27.980	23.490	28.410
50.000-<100.000 inw.	3.570	3.810	21.400	19.240	21.930
>100.000 inw.	8.280	8.960	61.040	55.880	68.500
Totaal	**17.680**	**16.690**	**115.170**	**102.630**	**124.510**

* realisatie uit dVi

Tabel 15: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de eindvoorraad 2013) naar gemeentegrootteklassen, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Ontwikkeling voorraad						
<20.000 inw.	3,8	181.170	-2,3	16,3	-0,1	-8,3
20.000-<50.000 inw.	-0,3	697.310	-5,3	3,9	-3,4	-6,6
50.000-<100.000 inw.	1,6	492.370	-4,7	-1,1	-8,8	-19,7
>100.000 inw.	0,9	1.045.820	-6,9	-22,3	-20,9	-17,9
Totaal	**1,0**	**2.422.500**	**-5,6**	**-7,5**	**-11,8**	**-14,2**
Ingrijpende verbeteringen						
<20.000 inw.	6,1	181.170	4,0	26,3	22,2	31,3
20.000-<50.000 inw.	6,8	697.310	4,6	40,1	33,7	40,7
50.000-<100.000 inw.	7,3	492.370	7,7	43,5	39,1	44,5
>100.000 inw.	7,9	1.045.820	8,6	58,4	53,4	65,5
Totaal	**7,3**	**2.422.500**	**6,9**	**47,5**	**42,4**	**51,4**

* realisatie uit dVi

Tabel 16: Voorraadontwikkelingen in wel/niet schaarstegebieden, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Nieuwbouw huurwoongelegenheden					
Schaarstegebieden	10.720	6.380	39.570	37.290	37.380
Niet-schaarstegebieden	19.210	11.520	69.790	62.120	57.310
Totaal	**29.930**	**17.900**	**109.360**	**99.410**	**94.690**
Sloop huurwoongelegenheden					
Schaarstegebieden	2.430	2.580	17.090	16.300	16.280
Niet-schaarstegebieden	7.330	6.580	38.080	38.610	39.420
Totaal	**9.750**	**9.160**	**55.170**	**54.910**	**55.700**
Verkoop huurwoongelegenheden					
Schaarstegebieden	5.790	8.570	29.170	29.010	34.640
Niet-schaarstegebieden	8.900	10.390	48.960	42.450	42.990
Totaal	**14.680**	**18.960**	**78.130**	**71.460**	**77.630**
Verkoop voor verhuur					
Schaarstegebieden	2.530	1.790	690	570	1.500
Niet-schaarstegebieden	7.290	4.500	4.210	8.270	10.460
Totaal	**9.820**	**6.290**	**4.900**	**8.840**	**11.960**

Aankoop huurwoongelegenheden					
Schaarstegebieden	2.070	1.150	5.000	2.910	3.630
Niet-schaarstegebieden	4.930	1.750	5.710	4.250	12.470
Totaal	**7.000**	**2.900**	**10.710**	**7.160**	**16.100**
Ontwikkeling voorraad					
Schaarstegebieden	2.190	-5.410	-2.390	-5.680	-11.410
Niet-schaarstegebieden	160	-8.210	-15.740	-22.960	-23.100
Totaal	**2.340**	**-13.620**	**-18.130**	**-28.640**	**-34.500**
Ingrijpende verbeteringen					
Schaarstegebieden	7.510	7.770	46.300	47.340	50.940
Niet-schaarstegebieden	10.170	8.920	68.880	55.290	73.580
Totaal	**17.680**	**16.690**	**115.180**	**102.630**	**124.510**

* realisatie uit dVi

Tabel 17: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de eindvoorraad 2013) naar wel/niet schaarstegebieden, 2013-2019

	Realisatie 2013*	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2013*	Voorlopig 2014	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018	Prognose 2015-2019
Ontwikkeling voorraad						
Schaarstegebieden	2,5	859.840	-6,3	-2,8	-6,6	-13,3
Niet-schaarstegebieden	0,1	1.562.660	-5,3	-10,1	-14,7	-14,8
Totaal	**1,0**	**2.422.500**	**-5,6**	**-7,5**	**-11,8**	**-14,2**
Ingrijpende verbeteringen						
Schaarstegebieden	8,7	859.840	9,0	53,8	55,1	59,2
Niet-schaarstegebieden	6,5	1.562.660	5,7	44,1	35,4	47,1
Totaal	**7,3**	**2.422.500**	**6,9**	**47,5**	**42,4**	**51,4**

* realisatie uit dVi

Bijlage 2: Begrippenlijst

Betaalbare huurwoongelegenheid	Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Boven inflatoir huurbeleid	Sinds 2013 geldt een boven inflatoir huurbeleid. Dit impliceert dat de huren harder mogen stijgen dan de inflatie, in tegenstelling tot de jaren daarvoor toen de maximale huurverhoging gelijk was aan de inflatie van het jaar daarvoor. De huur kan op die manier meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Voor hogere inkomens kunnen de huren nog sneller stijgen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Deze maatregel moet de huurprijzen van woningen ook meer in evenwicht brengen met de vraag van de markt. Een verhuurder is niet verplicht om deze inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
Dure huurwoongelegenheid	Woningen met een huur boven de laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Goedkope huurwoongelegenheid	Woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Maatschappelijk vastgoed	Categorie verhuureenheden met een maatschappelijke functie. Hiertoe behoren onder meer buurthuizen, gemeenschapscentra en jongerencentra. Maar ook (brede) scholen, wijksportvoorzieningen, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen en dorps- of wijkbibliotheken.
Prijsgrenzen huurtoeslag	De huurprijs is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en is afgeleid van de Wet op de Huurtoeslag (prijspeil 2015) Kwaliteitskortingsgrens € 403,06 Eerste aftoppingsgrens € 576,87 Tweede aftoppingsgrens € 618,24 Huurtoeslaggrens € 710,68
Toegelaten instelling	Zie corporatie

Verhuurdersheffing Regeling waarin verhuurders met meer dan 10 gereguleerde huurwoningen een heffing betalen aan het Rijk. Dit geschiedt naar rato van de waarde van het gereguleerde woningbezit (volume van de WOZ-waarde). Tot 2017 loopt deze heffing jaarlijks op tot 1,7 miljard.

Verhuureenheid Rekeneenheid voor verhuurde vastgoedobjecten, teruggerekend naar het equivalent van één huurwoongelegenheid.

Onzelfstandige wooneenheid Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Het voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keukeninrichting die bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden en/of het hebben van een toilet. Wel moet de ruimte gelegen zijn in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de wooneenheid ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat.

Zelfstandige wooneenheid Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Een zelfstandige wooneenheid is een woonruimte met een eigen toegang, waarbij was- en kookgelegenheid en het toilet niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.

Woongelegenheid Verzamelbegrip voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.

Bijlage 3: Literatuurlijst

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2012). Sectorbeeld voornemens woningcorporaties. Prognoseperiode 2012-2016. CFV, Baarn.

Corpodata (2014). Toelichting dPi 2014. Corpodata, Baarn.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2015). WSW Trendanalyse WSW 2015. WSW, Hilversum.